

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE N° 48/2011
G.E. Dott. Federico Bonato



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing Teodora Forbicioni con studio in Orvieto Via Dante Pagnottini 1 ha prestato il giuramento di rito il 03/12/2012 in qualità di CTU per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Descriva previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.
2. Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali.
3. Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni catastali necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
4. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
5. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art 17 comma 5 o art 40 comma 6 della legge n° 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.
6. Dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i vari lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando in tal caso, alla relazione estimativa i tipi regolarmente approvati dall'Agenzia del Territorio di Terni.
7. Indichi se l'immobile è libero o occupato con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

8. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di alienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.
9. Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.
10. Prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura.
11. Solo nel caso in cui il debitore sia una società accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti uffici IVA e del Registro se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.
12. Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il CTU:

- depositi una copia scritta della relazione, redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile)

- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari:

- proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla cancelleria, di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato.

- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata.

- sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore procedente, al fine della nomina del custode giudiziario

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il CTU ad estrarre copia, eventualmente eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico.

Assegna al CTU termine gg 60 per il deposito della relazione.

Assegna al CTU la somma di euro 600,00 in conto spese a carico del creditore.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO 1)

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti a pochi km dalla città di Orvieto, sono costituiti dal complesso conventuale della SS. Trinità e da terreni limitrofi in zona denominata “Macchia dei Frati” in vicinanza del laghetto di Sugano.

L'ex-convento è classificato catastalmente “collabente” in quanto attualmente non agibile.

Dista circa 6,0 km dalla città di Orvieto, è ubicato in posizione molto panoramica (vista della città lato fronte Duomo) ed è facilmente raggiungibile dalla S.S. Umbro-Casentinese che passa da Orvieto e va verso Montefiascone.

L'immobile è catastalmente individuato al F.177 del Comune di Orvieto part.21 sub. 13 con l'annessa chiesa individuata al medesimo F. 177 part.A .

Il complesso edilizio è in fase di ristrutturazione/ recupero funzionale ai fini della destinazione residenziale.

Oggetto di diverse aggiunte e trasformazioni nel corso dei secoli, il fabbricato ha conservato comunque la caratteristica conformazione delle abbazie benedettine-cistercensi con un chiostro centrale pressoché quadrato intorno al quale sono collocati i locali di uso comune e servizio della comunità (sagrestia, chiesa, refettorio ecc.) con al piano superiore le celle/dormitorio.

Sono presenti anche volumi, per lo più addossati al fabbricato originario, aggiunti nel periodo in cui il complesso immobiliare è stato utilizzato come stabilimento enologico.

Detti volumi, nell'ambito dell'intervento di recupero funzionale in corso, sono destinati alla demolizione.

L'immobile è vincolato ai sensi della Legge n.1089 del 1939 come bene di interesse storico artistico. Nelle relazioni allegate al progetto di cui al P.di C. 255 del 26/08/2010 sono analizzati gli aspetti connessi al vincolo e le caratteristiche peculiari dell'intervento di recupero. Sono presenti anche degli affreschi, in parte restaurati, in corrispondenza delle pareti esterne sotto il portico che circonda il chiostro.

L'ampia disponibilità di terreni di pertinenza e boschivi nell'intorno nonché le previsioni da PRG che vedono la zona denominata “Macchia dei Frati” come attinente al previsto Parco del Laghetto di Sugano, rappresentano una garanzia rispetto il mantenimento nel tempo delle caratteristiche di panoramicità e ambientali summenzionate.

In **All.to 1** – Estratti di mappa e visure catastali. **All.to 6** – Documentazione fotografica

Stato attuale e consistenza

Sui fabbricati è in corso di validità il Permesso di Costruire n.255 del 26/08/2010 (**All.to 2** – Documentazione edilizia) volto al recupero funzionale dell'esistente per realizzare un complesso residenziale costituito da 22 alloggi e relativi spazi non residenziali/accessori.

Allo stato attuale non risultano necessari significativi interventi di tipo strutturale quantomeno per le porzioni principali dell'immobile. Le coperture, ricostruite, sono realizzate in struttura lignea e pianellato/tavolato e, da disposizioni progettuali precedenti al P.di C. sopra menzionato (D.I.A. n.604/2007 e 511/2007), risultano eseguite generali opere di consolidamento statico anche delle volte (orizzontamenti di interpiano).

Attualmente nel cantiere le lavorazioni sono sospese e, dallo stato dei luoghi, si evince che lo sono da molto tempo.

Durante il sopralluogo è stato possibile visitare parte degli ambienti destinati da progetto ad alloggi. Le opere sono state eseguite fino allo stato di "rustico" con intonaco, massetti e impiantistica parzialmente predisposta. All'esterno lato chiostro sono stati realizzati parte degli intonaci. Il chiostro è pavimentato con blocchi in basalto e necessita di opere di manutenzione/completamento. Parte degli affreschi sotto i portici sono stati restaurati. Nel cantiere sono rimasti predisposti ponteggi e altre opere provvisoriale.

La determinazione della consistenza è stata eseguita sulla scorta della documentazione cataca referita agli elaborati di progetto con allegati (**All.to 2**)

In **All.to 3**- Grafici esplicativi

DA STATO DI PROGETTO IN CORSO DI VALIDITA'

PIANO TERRA	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Alloggio 4	Alloggio 5	Alloggio 6	Alloggio 7
sup.utile calpestabile (100%)	72,87	102,73	87,48	89,68	90,02	178,88	142,33
sup.divisori int.(100%)	0,00	2,00	0,40	0,48	0,34	0,68	1,13
sup.portanti int fino a 50cm (100%)	5,90	8,00	7,14	9,80	13,35	20,80	8,64
Sup perimetrali (50%)max 25cm	10,00	13,00	12,50	13,15	11,00	17,30	14,10
Superf. Commerciale (mq)	88,77	125,73	107,52	113,11	114,71	217,66	166,20

PIANO PRIMO	Alloggio 8	Alloggio 9	Alloggio 10	Alloggio 11	Alloggio 12	Alloggio 13	Alloggio 14
sup.utile calpestabile (100%)	55,46	76,96	86,05	94,23	82,29	98,67	83,68
sup.divisori int.(100%)	0,46	4,09	5,00	2,30	1,40	1,87	1,59
sup.portanti int fino a 50cm (100%)	2,80	0,00	0,00	6,90	3,96	6,06	4,00
Sup perimetrali (50%)max 25cm	9,15	14,15	10,90	10,70	10,30	11,30	12,69
Logge-balconi (35%)							
Superf. Commerciale (mq)	67,87	95,20	101,95	114,13	97,95	117,90	101,96

PIANO PRIMO	Alloggio 15	Alloggio 16	Alloggio 17	Alloggio 18	Alloggio 19	Alloggio 20	Alloggio 21	Alloggio 22
sup.utile calpestabile (100%)	88,45	96,09	90,72	60,43	51,97	44,70	68,51	76,77
sup.divisori int.(100%)	2,50	2,25	0,65	0,88	0,88	0,88	2,16	3,90
sup.portanti int fino a 50cm (100%)	1,26	2,40	8,90	1,60	1,60	1,60	1,60	3,00
Sup perimetrali (50%)max 25cm	12,50	12,00	10,00	6,20	6,20	4,90	7,60	6,50
Logge-balconi (35%)			10,63					
Superf. Commerciale (mq)	104,71	112,74	120,90	69,11	60,65	52,08	79,87	90,17

Si riassumono i dati (SITUAZIONE DI PROGETTO):

- Tot. superfici lorde destinate ad uso residenziale =	circa	2.320,89 mq
- Tot. superfici destinate ad accessori (magazzini p.t.) =	circa	170,00 mq
- Tot. superfici destinate locali tecnici seminterrati =	circa	90,00 mq
- Spazi comuni coperti esterni (portici) =	circa	330,00 mq
- Spazi comuni interni (scale/androni/corridoi)=	circa	510,00 mq
- superficie interno chiesa =	circa	260,00 mq
- chiostro/ corte =	circa	670,00 mq

- cantine = ? (risulta una scala di accesso a cantine interrato che non è stato possibile visitare e delle quali si è potuto indicazioni da dati documentali)

Il progetto prevede un completamento con Piano Attuativo (non ancora definito) al fine di eliminare i volumi realizzati in epoca recente. *Si precisa che il completamento della progettazione potrebbe condurre alla sistemazione e ad un uso dell'immobile differente da quello attualmente previsto.*

Circa i terreni, a prescindere dalle destinazioni catastali, ai fini della successiva stima sono stati suddivisi secondo il seguente criterio:

- aree boscate (evidenziate sul posto e da PRG) **ha 17.75.12**
- aree seminativi/uliveto **ha 01.01.00**
- aree seminate/pertinenze in zona "A" **ha 01.56.50**

Dati catastali:

Catasto Fabbricati : F.177 part. A – unità collabente

F.177 part. 21 sub 13 – unità collabente

Catasto Terreni:

F.	Part.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.€	R.A.€
176	22	Pasc.cesp	U	1	24	90	3,87	0,65
176	23	Bosco Ceduo	1		57	30	8,88	1,78
176	24	Bosco Ceduo	1	1	24	00	19,21	3,84
176	46	Bosco Ceduo	3	0	78	70	7,32	2,03
177	14	Pasc.cesp	U	3	92	70	12,17	2,03
177	15	Cast.frutto	U		25	20	3,90	3,90
177	16	Semin.arbor.	4	1	66	50	51,59	51,59
177	24	Semin	3		41	30	16,00	13,86
177	26	Semin. Arbor.	2		73	10	43,42	28,31
177	44	Pasc.cesp.	U		15	00	0,46	0,08
177	45	Cast.frutto	U		56	60	8,77	8,77
177	59	Cast.frutto	U	4	19	00	64,92	64,92
177	170	Semin	4		31	10	8,83	7,23
177	326	Cast.frutto	U		88	52	13,72	13,72
177	353	Cast.frutto	U	2	72	03	42,15	42,15

F.	Part.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.€	R.A.€
177	354	Cast.frutto	U		00	75	0,12	0,12
177	355	Cast.frutto	U		00	70	0,11	0,11
177	356	uliveto	2		63	00	24,40	13,01
177	357	uliveto	2		00	40	0,15	0,08
177	358	uliveto	2		00	05	0,02	0,01
177	359	uliveto	2		01	55	0,60	0,32
177	360	uliveto	2		00	20	0,08	0,04
177	361	uliveto	2		00	02	0,01	0,01

QUESITO 2)

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai terreni e agli immobili collabenti la cui esistenza è stata verificata sul posto e che corrispondono alla documentazione in atti.

All.to 4 – Visure ipotecarie

Rispetto a quanto già riportato nella documentazione in atti (certificato notarile), risulta in aggiunta sugli immobili:

Trascrizione Contro del 06/02/2013 – Reg.Particolare 998 Reg. Generale 1373 – Contratto preliminare di vendita di cui in **All.to 4** si riporta Nota di Trascrizione

QUESITO 3)

Gli immobili risultano accatastati. In **All.to 1** sono riportate le visure catastali e l'elaborato planimetrico.

L'accatastamento definitivo dell'immobile potrà avvenire nella destinazione e conformazione distributiva e di uso esprimibile solo ad opere e lavori completati.

QUESITO 4)

In **All.to 5** – Estratti da PRG

I fabbricati collabenti identificati al F. 177 particelle A e n.21 sub.13 e i terreni identificati al F.177 partcelle 16(parte)-24-26- 326(parte)-353(parte)-354-355-356(parte)-357-358-359-360-361 Ricadono in zona omogenea "A" da PRG in particolare, con la variante al P.R.G.O approvata con delibera C:C: n.79 del 04/08/2010 in zona "A1" (caratterizzate da presenza edilizia esistente al 1863 quale risultava dal catasto gregoriano..)

In particolare i fabbricati attualmente classificati collabenti rientrano tra quelli sparsi per il territorio (monasteri, conventi, ecc.) per i quali è previsto il recupero funzionale con restauro conservativo e, previa redazione ed approvazione di Piano Attuativo, è prevista la demolizione degli elementi incongrui e la loro ricostruzione per parti separate all'interno della zona "A" come perimetrata da PRG. Oltre al recupero del volume demolito è ammesso un incremento del 5% del volume esistente. Quanto sopra è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo che interessa il bene nella sua totalità e l'area di pertinenza e nel quale si dimostra di produrre un pieno restauro, una reale valorizzazione del bene e il suo inserimento organico nel contesto.

Le particelle nel F.176 nn. 22-23-46 – 24(parte) e le particelle al F.177 nn. 14-15-44-170-45(parte)-59(parte)-353(parte) -16(parte)-326(parte)-356(parte) sono comprese in zona F (attrezzature territoriali) – La zona di interesse è denominata Macchia dei Frati ed è posta nei pressi del Laghetto di Sugano. In particolare la zona è identificata con la "F1b" (attrezzature territoriali per sport e spettacoli) è ad attuazione pubblica e, successivamente alla approvazione del P.A. le parti di territorio non interessate da attrezzature, saranno soggette alla disciplina delle zone agricole limitrofe.

Sono inserite nelle "Aree boscate" del PRG le particelle al F.176 nn. 22-23-24-46 e al F. 177 le particelle nn.21-14-15-16-24-26-44-45-59-170-326(parte)-353-354-355-356(parte)-357-358

Una porzione della part. 59 ricade in zona E2C (area agricola con insediamento residenziale diffuso).

QUESITO 5)

Il complesso edilizio è stato oggetto di D.I.A. n.604/2007 e 511/2007 ed è attualmente in corso di validità il P.di C. 255 del 26/08/2010 per la realizzazione del restauro funzionale ad uso residenziale. (All.to 2)

QUESITO 6)

Gli immobili pignorati sono costituiti dal fabbricato dell'ex- convento della SS. Trinità e dalla ex- chiesa ad esso annessa e dai terreni limitrofi.

Considerato:

- che il fabbricato è in corso di ristrutturazione e non si può prescindere dalla esecuzione di opere complessive su un progetto unitario;
- che i terreni limitrofi sono in continuità planimetrica e si sviluppano nell'intorno del fabbricato e ne valorizzano l'aspetto ambientale (la parte preponderante è rappresentata da area boscata detta Macchia dei Frati ricadente in zona da PRG destinata alla valorizzazione ambientale

del Laghetto di Sugano e la porzione ricadente in zona A da PRG è sostanzialmente pertinenziale al manufatto) ;

Tutto ciò considerato il CTU ritiene di dover mantenere nella fattispecie il lotto unico costituito da tutti i terreni e dal fabbricato.

QUESITO 7)

Gli immobili sono attualmente nella disponibilità della società proprietaria con Permesso di Costruire in corso di validità e lavori ufficialmente iniziati. Trattasi tecnicamente di un cantiere aperto anche se attualmente le lavorazioni risultano sospese da molti mesi.

QUESITO 8)

Il complesso immobiliare censito al Foglio 177 part. A e part.21 sub.13 è vincolato ai sensi della Legge n.1089 del 1939.

QUESITO 9)

Metodo di stima

Il complesso edilizio attualmente non è compiutamente definito in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione in corso.

Trattasi inoltre di una entità particolare (ex-convento) che non è usuale trovare proposta sul mercato immobiliare

In mancanza di una casistica sufficientemente rappresentativa, non è quindi possibile effettuare una valutazione diretta di tipo sintetico-comparativo sulla base dell'andamento del mercato immobiliare della zona in tempi recenti relativamente alla compravendita di entità edilizie consimili.

Tenuto conto del fatto che il complesso immobiliare è già in fase di ristrutturazione con opere iniziate con P.di C. n.255 del 26/08/2010 in corso di validità, il CTU ha ritenuto opportuno procedere con un criterio di stima di tipo derivato, attraverso il "valore di trasformazione".

Con questo criterio, il prezzo da porre a base d'asta è stimato quale differenza tra il valore di mercato (a lavori completati) e i costi necessari per la ristrutturazione partendo dallo stato di manutenzione e consistenza attuale.

$$V_{trasf} = V_{mercato\ post\ trasf.} - K_{trasf}$$

Nella formula sopra menzionata i valori $V_{\text{mercato post trasf}}$ e K_{trasf} sono determinati per via sintetica attribuendo un valore unitario (€/mq) alle superfici in funzione della relativa destinazione e alle diverse voci di costo.

A parte sono considerati i terreni.

STIMA VALORE DI MERCATO POST OPERA ($V_{\text{mercato post trasf}}$)
--

Il bene immobiliare che si avrà ad opere ultimate secondo il progetto, è rappresentato da un “borgo” residenziale nella fattispecie collocato in ambito extracittadino in zona ben servita (vicinanza con la statale Umbro Casentinese), con ottima panoramicità (vista rupe Orvieto, fronte Duomo). L’ampia disponibilità di terreni di pertinenza e boschivi nell’intorno nonché le previsioni da PRG che vedono la zona denominata “Macchia dei Frati” come attinente al previsto Parco del Laghetto di Sugano, rappresentano una garanzia rispetto al mantenimento nel tempo delle caratteristiche di panoramicità e ambientali summenzionate.

Il progetto prevede il recupero dei caratteri storico tipologici del manufatto esistente e degli elementi artistici che contiene (affreschi già in corso di restauro). Il complesso immobiliare è infatti vincolato ai sensi della Legge n.1089 del 1939 come bene di interesse storico artistico.

L’incidenza più significativa sul valore post opera sarà determinata dalla porzione a destinazione residenziale.

Si farà riferimento alle superfici lorde commerciali degli appartamenti riportate nelle tabelle di cui alla risposta quesito 1.

Ai fini della determinazione del valore a mq di superficie si è proceduto per comparazione con dati ricavati da :

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate;
- Listino Prezzi Immobili – Borsa Immobiliare dell’Umbria
- Ricerche presso Agenzie Immobiliari e Imprese di Costruzioni

considerando il segmento di immobili residenziali nella fascia degli appartamenti ristrutturati in centro storico e nella fascia delle ville/villini/casolari in zona rurale.

Delle proposte immobiliari sono state scelte quelle riferite ad appartamenti in centro storico di Orvieto ristrutturati/abitabili e ville/casali ristrutturati ubicati nel comprensorio, con buon livello di finitura, talvolta valorizzati dalla disponibilità di accessori e/o posti auto e/o terrazze, giardini,

piscina ecc.. e due casi, anche se fuori dal comprensorio, in quanto riguardanti “borghi” tipologicamente vicini al caso in oggetto.

Andamento del mercato immobiliare della zona relativamente ad immobili residenziali

Valori OMI- Orvieto (TR) – Aggiornamento 1° semestre 2012

Zona suburbana – Tipologia villa/villino	min. 2.000€/mq	max 3.000 €/mq
Zona Centro Storico – Abitazione civile	min. 2.100€/mq	max 3.000 €/mq

Valori Borsa Immobiliare dell’Umbria- Orvieto- Aggiornamento 3° trimestre 2012

Abitazione Centro storico ristrutturate	min. 1.800€/mq	max 3.000 €/mq
---	----------------	----------------

Informazioni assunte presso imprese di costruzioni che operano in zona

Da informazioni assunte presso operatori nel settore circa la commercializzazione di immobili ad uso residenziale in centro storico, risulta che, appartamenti recentemente ristrutturati con standard qualitativi di pregio e disponibilità di ascensore e garage, sono stati venduti al prezzo di €/mq 4.500,00 (superficie utile).

Dati tratti da proposte di vendita zona Orvieto

In allegato si riporta la tabella dei prezzi di immobili ad uso residenziale proposti sul mercato da diverse Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

Nei casi in cui la metratura nelle proposte è riferita alla superficie utile/calpestabile, è stata in tabella ragguagliata per omogeneizzare tutti i casi con la superficie commerciale.

Immobile	Stato	sup.co mm. (mq)	Prezzo	Prezzo unitario €/mq
Appart. Centro Storico	finit. Medie	170	€ 580.000,00	€ 3.411,76
Appart Centro Storico	posto auto	80	€ 280.000,00	€ 3.500,00
Appart Centro Storico	finit Buone/Ottime	350	€ 950.000,00	€ 2.714,29
Appart Centro Storico	finit Buone	55	€ 175.000,00	€ 3.181,82
Appart Centro Storico	ristrutturato ottimo	90	€ 350.000,00	€ 3.888,89
Appartamenti Centro Storico +terrazza soffitta cantina cellaio	ristrutturati	117	€ 480.000,00	€ 4.102,56
Appart Centro Storico	ristrutturato buono	200	€ 600.000,00	€ 3.000,00

Appart Centro Storico	ristrutturato buono	115	€ 520.000,00	€ 4.521,74
Appart Centro Storico	ristrutturato ottimo	63	€ 190.000,00	€ 3.015,87
Appart Centro Storico	ristrutturato ottimo	63	€ 240.000,00	€ 3.809,52
Zona Tamburino (stesso panorama del sito di interesse)+giardino 1000mq	finit. buone/ottime	188	€ 650.000,00	€ 3.457,45
Appart Centro Storico	ristrutturato	140	€ 320.000,00	€ 2.285,71
castello antico posizione panoramica zona Corbara+grande giardino+ ha 6 terreno	finit Buone	350	€ 1.500.000,00	€ 4.285,71
Casale pietra caratteristico a 7km Orvieto +terreno ha 3 uliveto e bosco	finit medio/ Buone	170	€ 750.000,00	€ 4.411,76
Villa primi '900 a 7km Orvieto panoramica su rupe +piscina +giardino+ 4ha terreno	ristrutt ottima	976	€ 2.950.000,00	€ 3.022,54
Borgo tra Perugia e Chiusi +giardino+parco +piscina+390mq ampliamento	ristrutt ottima	1700	€ 5.500.000,00	€ 3.235,29
Borgo medioevale a 35km Spoleto +chiesa+piccoli giardini+terrazzi con appart+botteghe+ristorante	ristrutt ottima	4785	€ 22.800.000,00	€ 4.764,89
			<i>Media</i>	€ 3.565,28

Determinazione del valore per unità di superficie (residenziale)

Il complesso immobiliare presentale caratteristiche generali di buona accessibilità, panoramicità e ambientazione. Le unità immobiliari che avranno origine dal completamento della ristrutturazione, si è supposto abbiano standard di finitura, impiantistici e di risparmio energetico di livello alto in relazione ad aspetti normativi specifici e per il fatto che qualunque intervento dovrà essere curato nell'ottica del restauro oltre che del recupero funzionale.

Gli alloggi presentano una distribuzione degli spazi interni in molti casi simile, sono serviti da spazi comuni di ampio respiro (corridoi , androni scalate) e si differenziano, oltre che per le dimensioni, anche per la esposizione sia rispetto ai punti cardinali che rispetto alla vista verso la rupe di Orvieto (**All.to 3**)

Il CTU ritiene congruo applicare il valore massimo tratto dalle pubblicazioni O.M.I. e Borsa Immobiliare dell'Umbria come valore base di riferimento da attribuire agli alloggi posti al Piano Terra con esposizione delle finestre sotto il portico per poi calibrare, in ragione della diversa esposizione e panoramicità (vista verso Orvieto) e quota, i valori dei diversi alloggi.

Il valore medio ricavato dalla proposte immobiliari considerate (€/mq 3.565,00) contiene l'incidenza anche di aspetti legati al godimento di spazi esterni e ambientali che il CTU considererà invece a parte (portici, chiostro e terreni di pertinenza).

(Elaborati grafici esplicativi in **All.to 3**)

Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Alloggio 4	Alloggio 5	Alloggio 6	Alloggio 7	
88,77	125,73	107,52	113,11	114,71	217,66	166,20	
€/mq 3.000	€/mq 3.200	€/mq 3.000	€/mq 3.000	€/mq 3.300	€/mq 3.400	€/mq 3.400	
€ 266.310	€ 402.336	€ 322.560	€ 339.330	€ 378.543	€ 740.044	€ 565.080	
Alloggio 8	Alloggio 9	Alloggio 10	Alloggio 11	Alloggio 12	Alloggio 13	Alloggio 14	
67,87	95,20	101,95	114,13	97,95	117,90	101,96	
€/mq 3.200	€/mq 3.200	€/mq 3.200	€/mq 3.200	€/mq 3.300	€/mq 3.300	€/mq 3.100	
€ 217.184	€ 304.640	€ 326.240	€ 365.216	€ 323.235	€ 389.070	€ 316.076	
Alloggio 15	Alloggio 16	Alloggio 17	Alloggio 18	Alloggio 19	Alloggio 20	Alloggio 21	Alloggio 22
104,71	112,74	120,90	69,11	60,65	52,08	79,87	90,17
€/mq 3.100	€/mq 3.500	€/mq 3.900	€/mq 3.300	€/mq 3.700	€/mq 3.700	€/mq 3.300	€/mq 3.900
€ 324.601	€ 394.590	€ 471.510	€ 228.063	€ 224.405	€ 192.696	€ 263.571	€ 351.663

Totale incidenza superfici destinazione residenziale = € 7.706.963,00

Magazzini Piano Terra:

Ubicati al piano terra lato Nord si trovano una serie di locali nel progetto indicati come magazzini che internamente risultano suddivisi con lo stesso schema degli alloggi.

Ai fini della stima si considerano, come da progetto, non residenziali. Si ritiene congruo applicare il valore di €/mq 1.200,00 per superficie (circa 170mq)

170mq x 1.200,00 €/mq = **€ 204.000,00**

Locali tecnici al Piano Seminterrato

Da considerare come pertinenze per le abitazioni. Si ritiene congruo applicare il valore di €/mq 800,00 per superficie commerciale (circa 95mq)

95mq x 800,00 €/mq = **€ 76.000,00**

Fabbricato già chiesa

Per questo edificio, commercialmente atipico, non è prevista una specifica destinazione.

Nel contesto specifico può considerarsi accessorio al complesso residenziale di progetto.

Si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq 1.500,00

260mq x €/mq 1.500,00 = **€ 390.000,00**

Aree di uso comune

Punto di merito degli alloggi di progetto è quello di essere parte di una entità architettonica storica con caratteristiche peculiari (monastero con porzioni originali molto antiche in contesto paesaggistico e panoramico di pregio)

Il chiostro e i porticati, affrescati, sono elementi tipologici importanti in questa caratterizzazione e pertanto si considerano a parte. .

Al chiostro scoperto pavimentato, viene attribuito il valore di €/mq400,00

670mq x €/mq400,00 = **€ 268.000,00**

Alla superficie coperta esterna (porticati) viene attribuito il valore a mq pari a 1000€/mq

330mqx1000€/mq = **€330.000,00**

Potenziali superfici da recuperare con opere di demolizione e ricostruzione

Nel progetto sono presenti dei manufatti che con opportuno Piano Attuativo potrebbero essere recuperati in termini di superfici/volumi.

Di questi allo stato attuale non se ne può stabilire la effettiva potenzialità.

Durante le operazioni di cantiere, ai fini della sicurezza, si è provveduto a smantellare alcune parti già fatiscenti e prossime al crollo.

Sono sicuramente destinate alla demolizione anche le parti restanti come indicato nel progetto (con una incidenza di costo).

Attribuendo comunque una potenzialità di recupero a questi manufatti si reputano in tal senso compensati i costi dello smantellamento.

Pertanto detti manufatti non vengono considerati nella valutazione generale del complesso edilizio.

A titolo indicativo le superfici coperte, tra tettoie e fabbricati veri e propri, incidono per una superficie dell'ordine dei 500mq

Terreni

I terreni distribuiti su diverse particelle contigue, nello stato attuale e da previsione del PRG sono prevalentemente occupati da bosco.

-	aree boscate (evidenziate sul posto e da PRG)	ha 17.75.12
-	aree seminativi/uliveto	ha 01.01.00
-	aree seminate/pertinenze in zona "A"	ha 01.56.50

Nella valutazione si è tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia pubblicati dalla Agenzia delle Entrate e dei prezzi medi rilevati da ricerche su proposte di vendita di terreni agricoli simili in zona

Si è pertanto ritenuto congruo applicare il valore per aree boscate pari a €/ha 5.500,00

Per aree a destinazione seminativa €/ha 16.000,00

All' area intorno al complesso immobiliare che ricadente in zona A il CTU ha voluto attribuire un valore legato alla funzione che può avere nella qualificazione del complesso residenziale. Una adeguata progettazione consentirà di ricavare posti auto ed eventuali servizi di godimento comune (es. giardini, spazi organizzati all'aperto ecc.).

Si ritiene quindi congruo attribuire un valore pari € 15,00 per mq

Pertanto l'incidenza del valore dei terreni è stimata in:

€/ha 5.500,00 x ha 17,7512	=	€ 97.631,60
€/ha 16.000,00 x ha 1,0100	=	€ 16.160,00
€/mq 15,00 x mq 15.650,00	=	<u>€ 234.750,00</u>
TOTALE TERRENI	=	€ 348.541,60

Il valore complessivo degli immobili, rapportati al completamento delle opere così come proposte nel P.di C. n.255 del 26/08/2010 attualmente in corso di validità, ed in relazione all'andamento del mercato immobiliare determina una valutazione post opera pari a:

Complesso edilizio

€ 7.706.963,00 + € 204.000,00 + € 76.000,00 + + € 390.000,00 + € 268.000,00 + € 330.000,00	=	€ 8.974.963,00
---	---	----------------

Terreni € 348.541,60

Vmercato post trasf. **= € 9.323.504,60**

STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (K trasf)

Costi considerati:

- costi di costruzione per il completamento della ristrutturazione del fabbricato;
- costo per le sistemazioni esterne e per le opere di urbanizzazione;
- costo per le prestazioni professionali

Costi di costruzione:

Tenuto conto che sono stati realizzati gran parte dei consolidamenti statici e delle opere strutturali, e che parte dei locali si trovano allo stato rustico con impiantistica parzialmente predisposta, si ritiene congruo applicare un costo medio pari a 900,00 €/mq per il completamento degli alloggi.

A questi vanno aggiunti i costi per la sistemazione definitiva degli ambienti accessori che sono rappresentati dai magazzini, dai locali tecnici, dalle porzioni comuni (androni, corridoi, scale, portici, completamento chiostro ecc.) e dal fabbricato già chiesa. Detti costi sono valutati nell'ordine dei 100,00/450,00 €/mq secondo la stima riportata in tabella.

Costi per sistemazioni esterne e opere di urbanizzazione:

Sono considerati i costi necessari per le sistemazioni all'esterno (parcheggi, marciapiedi, aiuole, ecc.) e per le opere di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, ecc.).

Si stimano interessati direttamente da questi lavori circa 2.500 mq intorno al fabbricato per una incidenza di costo a mq pari a €100,00

Costi per prestazioni professionali:

Si considera l'incidenza delle prestazioni professionali relative alla direzione lavori e alla sicurezza e alla quota parte della progettazione necessaria per il Piano Attuativo da improntare per la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui.

Gli Oneri concessori dovuti alla Amministrazione Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire in corso di validità sono stati saldati per intero.

	mq	costo unitario	costo
Alloggi (mq)	2.320,00	€ 900,00	€ 2.088.000,00
Accessori + locali tecnici (mq)	260,00	€ 400,00	€ 104.000,00
Spazi comuni esterni (portici) mq	330,00	€ 400,00	€ 132.000,00
Spazi comuni interni (androni,scale)	510,00	€ 250,00	€ 127.500,00
Chiesa/ accessorio	260,00	€ 450,00	€ 117.000,00
Chiostro scoperto (30%)	201,00	€100,00	€ 20.100,00
Esterni e urbanizzazioni	2.500,00	€ 100,00	€ 250.000,00
spese tecniche			€ 200.000,00
stima totale costi (ktrasf)			€3.038.600,00

STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE

Fatte le considerazioni di cui ai punti precedenti si stima del valore di trasformazione da porre a base d'asta.

Vmercato post trasf.	=	€ 9.323.504,60
A detrarre K trasf	=	- € 3.038.600,00
	=	€ 6.284.904,60

Arrotondato

€ 6.300.000,00 (diconsi euro seimilionitrecentomila/00)

QUESITO 10)

Relazione catastale per la vendita

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare costituito da ex- convento, chiostro e porticato ed annesso fabbricato già chiesa, denominato della S.S. Trinità.

Vincolo ai sensi della Legge n.1089 del 1939 come bene di interesse storico artistico.

Ubicazione: posizione panoramica con vista rupe lato Duomo a circa 6km da Orvieto centro storico zona Macchia dei Frati strada Laghetto di Sugano. Facile accesso da SS Umbro- Casentinese.

Sul complesso immobiliare è in corso di validità il Permesso di Costruire n.255 del 26/08/2010 per il recupero funzionale ai fini residenziali. Già eseguite gran parte delle opere di consolidamento statico.

Potenzialità da progetto in corso:

- Tot. superfici lorde destinate ad uso residenziale = circa 2.320,89 mq
- Tot. superfici accessorie (magazzini- ex chiesa-ecc) = circa 520,00 mq
- Spazi comuni coperti esterni (portici) = circa 330,00 mq
- chiostro/ corte = circa 670,00 mq

Nel lotto di vendita è compreso il terreno circostante il complesso immobiliare per complessivi ha 20 circa .

Il terreno ricade parte in zona A da PRG, parte in zona F da PRG, parte in zona E da PRG

Catasto Fabbricati : F.177 part. A – unità collabente

F.177 part. 21 sub 13 – unità collabente

DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

F.	Part.	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.€	R.A.€
176	22	Pasc.cesp	U	1	24	90	3,87	0,65
176	23	Bosco Ceduo	1		57	30	8,88	1,78
176	24	Bosco Ceduo	1	1	24	00	19,21	3,84
176	46	Bosco Ceduo	3	0	78	70	7,32	2,03
177	14	Pasc.cesp	U	3	92	70	12,17	2,03
177	15	Cast.frutto	U		25	20	3,90	3,90
177	16	Semin.arbor.	4	1	66	50	51,59	51,59
177	24	Semin	3		41	30	16,00	13,86
177	26	Semin. Arbor.	2		73	10	43,42	28,31
177	44	Pasc.cesp.	U		15	00	0,46	0,08
177	45	Cast.frutto	U		56	60	8,77	8,77
177	59	Cast.frutto	U	4	19	00	64,92	64,92
177	170	Semin	4		31	10	8,83	7,23
177	326	Cast.frutto	U		88	52	13,72	13,72
177	353	Cast.frutto	U	2	72	03	42,15	42,15
177	354	Cast.frutto	U		00	75	0,12	0,12
177	355	Cast.frutto	U		00	70	0,11	0,11
177	356	uliveto	2		63	00	24,40	13,01
177	357	uliveto	2		00	40	0,15	0,08
177	358	uliveto	2		00	05	0,02	0,01
177	359	uliveto	2		01	55	0,60	0,32
177	360	uliveto	2		00	20	0,08	0,04
177	361	uliveto	2		00	02	0,01	0,01

PREZZO BASE D' ASTA

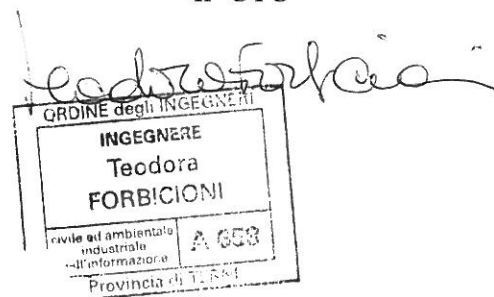
€ 6.300.000,00 (diconsi euro seimilionitrecentomilamila/00)

QUESITO 11)

Il debitore è una società. In risposta al quesito si allega quanto inviato al sottoscritto CTU dalla Agenzia delle Entrate (**All.to 7 – Risposta della Agenzie delle Entrate riguardo il quesito n.11**)

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Il CTU



ALLEGATO 1 Estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico

ALLEGATO 2 Documentazione edilizia

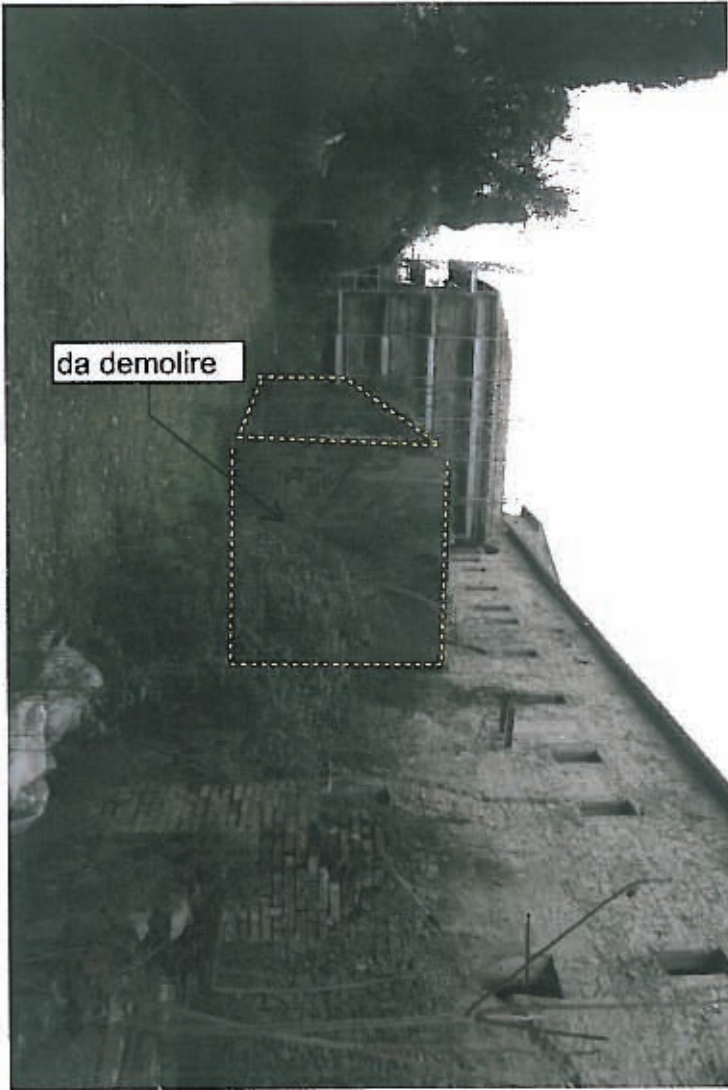
ALLEGATO 3 Grafici esplicativi

ALLEGATO 4 Visure ipotecarie

ALLEGATO 5 Estratti PRG

ALLEGATO 6 Documentazione fotografica

ALLEGATO 7 Risposta della Agenzia delle Entrate riguardo quesito n.11

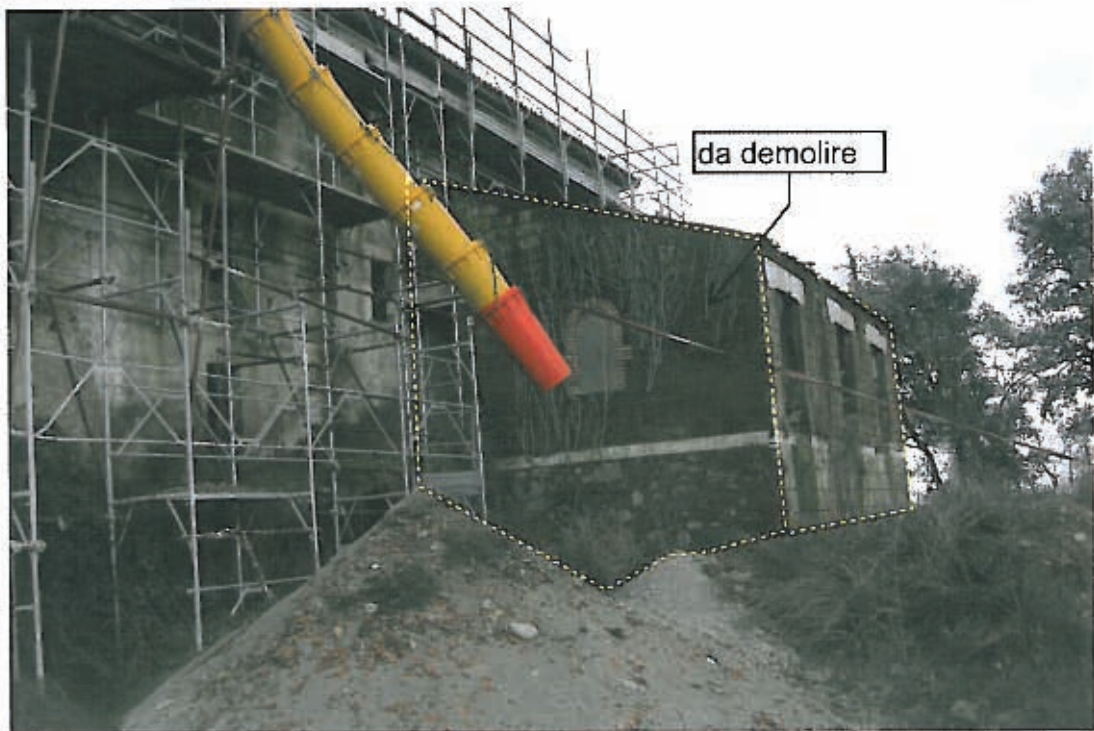


da demolire

Vista Lato Nord



Vista Lato Est



da demolire

Vista Lato Est



Chostro Vista Angolo Nord - Ovest



Chostro Vista Angolo Sud - Est



Chostro Vista Ala Est



Vista Lato Sud



Vista Lato Ovest