

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

UNIPOL BANCA SPA
e
ZURICH INSURANCE PLC

contro

Omissis

N° Gen. Rep. **106/2013 – 191/2013**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2015

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Paolo Cesarini**

Rapporto di valutazione

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**

CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A

PARTITA IVA: 00059508887

con studio in Sangemini - Via Collerotondo, 20

Telefono e fax: 0744630413

Cellulare: 3409865887

email: robertoandreutti@alice.it

pec: r.andreutti@epap.conafpec.it

Beni in **Montecastrilli (Terni)**
località **Casaletto** - frazione **Castel Todino**
Strada Provinciale 9 Tuderte Amerina

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Terreno residenziale sito in Montecastrilli (Terni) località Casaletto -
frazione Castel Todino, Strada Provinciale 9 Tuderte Amerina**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01259130555

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: Omissis, foglio 34, particella 150 qualità seminativo, classe 2,
superficie catastale 5540 mq, reddito dominicale: € 28,61, reddito agrario: €
22,89.

Derivante da frazionamento del 22/06/1984 n.11687 in atti dal 20/10/1987.

Confini: particelle 151 Gigli Elvira; 388 ente urbano, 280 Cuccagna Paola -
Mecarelli Marco - Mecarelli Tonino - Pierini Roberta, 520 Mosca Cadia - Bernardi
Angelo, 327 - 330 Divina Residence S.r.l., 470 Crespi Adua - Tolomei Antonio, 373
Mecarelli Ermete, 308 Pellicceria Elisa di Panfili Annunziata & C S.n.c., 387
Cuccagna Paola - Mecarelli Marco, 234 Armadori Rino - Armadori Roberto.

Identificativo corpo: B.

**Edifici in corso di costruzione siti in Montecastrilli (Terni) località.
Casaletto - frazione Castel Todino, Strada Provinciale 9 Tuderte Amerina**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01259130555

Eventuali comproprietari:

Conformità catastale

I fabbricati insistono sulla particella identificata come corpo A, per gli edifici non è
stato redatto il Tipo mappale ne risultano accatastati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile su cui insiste un complesso
residenziale, costituito di villette bifamiliari e trifamiliari disposte a schiera, non
ultimato e in stato di abbandono.

Caratteristiche zona: di espansione

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Todi, Acquasparta, Montecastrilli, Avigliano Umbro, Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, turistiche.

Attrazioni paesaggistiche: Foresta fossile di Dunarobba, Monti Martani.

Attrazioni storiche: sito archeologico di Carsulae, chiese e palazzi storici dei centri limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,3 km, Treno 3,5 km, Superstrada 3,5 km

Servizi offerti dalla zona: Scuola Elementare, Farmacia, Supermercato, Stazione di servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno residenziale sito in Montecastrilli (Terni): al momento del sopralluogo il terreno risulta libero.

Identificativo corpo: B

Edifici in corso di costruzione siti in Montecastrilli (Terni): al momento del sopralluogo gli edifici risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Montecastrilli contro OMISSIS derivante da atto pubblico amministrativo rogito Contarese Francesco in data 05/07/2002 ai nn. 4619 registrato Terni in data 25/07/2002 ai nn. 2346 trascritto a Terni in data 31/07/2002 ai nn. 7930/5588

- Procedimento n. 1809/2008 iscritto in data 10/06/2008 presso il Tribunale Ordinario di Terni. Contenzioso: attore principale Tolomei Antonio ed altro Attore Crespi Adua, convenuto principale Omissis ed altro convenuto FSP Costruzioni. Oggetto: denuncia di nuova opera o di danno temuto. Stato del procedimento: accolto.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- A favore del fondo identificato al foglio 34 mappale 178 superficie (mq) 125 rogito Giubbini - Ferroni in data 12/02/1982, trascritto a Terni in data 03/03/1982 ai nn. 1311

- A favore del fondo identificato al foglio 34 mappale 249 superficie (mq) 50 rogito Carlo Filippetti in data 20/11/1987 registrato Terni in data 02/12/1987 ai nn. 4173 serie 587 e trascritto a Terni in data 14/12/1987 ai nn. 8084

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNIPOL BANCA SPA contro OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 3.000.000,00 - Importo capitale: € 1.500.000,00.

Rogito Vincenzo Clericò in data 06/03/2006 ai nn. 13625/5652 registrato Terni in data 10/03/2006 ai nn. 672 serie 1 trascritto a Terni in data 09/03/2006 ai nn. 630.

Note: L'unità negoziale della presente ipoteca riporta, in modo anomalo, per l'immobile 1: F. 34 e part. 150 catasto terreni, fabbricato in corso di costruzione e per l'immobile 2 : F. 34 part. 150 catasto terreni, terreno. All'iscrizione seguono le seguenti annotazioni: - annotazione n.335 del 16-02-2007 (erogazione parziale) a rogito Di Russo Fabio del 07/07/2006 N.R. 15536 - annotazione n.338 del 16-02-2007 (erogazione parziale) a rogito Di Russo Fabio del 31/10/2006 N.R. 16019 - annotazione n.483 del 12-03-2007 (erogazione parziale) a rogito Di Russo Fabio del 28/12/2006 N.R. 16237 - annotazione n.1838 del 18-10-2007 (erogazione parziale) a rogito Clericò Vincenzo del 05/04/2007 N.R. 16283 - annotazione n.1841 del 19-10-2007 (erogazione parziale) a rogito Pirone Marco del 23/08/2007 N.R. 69169/14245

Dati precedenti relativi ai corpi A e B*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UNIPOL BANCA SPA contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili.

Rogito Ufficiale giudiziario presso Tribunale di Napoli sezione distaccata in data 10/04/2013 ai nn. 808/2013 trascritto a Terni in data 19/04/2013 ai nn. RG4288 e RP 2861.

- Pignoramento a favore di ZURICH INSURANCE PLC contro OMISSIS derivante da verbale di pignoramento immobili.

Rogito Ufficiale giudiziario presso Tribunale di Terni in data 13/08/2013 ai nn. 981 trascritto a Terni in data 02/10/2013 ai nn. 6794.

L'unità negoziale del presente pignoramento riporta, in modo anomalo, per l'immobile 1: F. 34 e part. 150 catasto fabbricati, fabbricato in corso di costruzione e per l'immobile 2 : F. 34 part. 150 catasto terreni, terreno. Nel presente pignoramento è riportato nell'unità negoziale l'immobile 1 accatastato al F. 34 part.150 del Catasto Fabbricati del Comune di Montecastrilli con natura C (immobili in corso di costruzione). La ricerca catastale effettuata per tale foglio e particella nel catasto fabbricati riporta nessuna corrispondenza trovata.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B*4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sperandei Marsilio dal **15/10/1955 (ante ventennio)** al **27/09/1992** in forza di atto di compravendita a rogito Carlo Moretti in data 15/10/1955 ai nn. 1409 trascritto a Terni in data 15/11/1955 ai nn. 4415.

Titolare/Proprietario: Francisci Adelfina per 1/3, Sperandei Paolo per 1/3 e Sperandei Marcello per 1/3. dal **27/09/1992 (ante ventennio)** al **29/03/2002** in forza di denuncia di successione a rogito Ufficio del Registro in data 27/09/1992 ai nn. 86 trascritto a Terni in data 01/10/1993 ai nn. 7753/5864

Note: l'accettazione tacita di eredità, in virtù di atto a rogito Notaio Clericò Luciano, rep. 123504/2002 del 29-03/2002, è stata trascritta il 01-10-2013 al R.P. n. 6775.

Titolare/Proprietario: Omissis dal **29/03/2002 (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita a rogito Luciano Clericò in data 29/03/2002 ai nn. 123504 trascritto a Terni in data 05/04/2002 ai nn. 2483

Note: con tale atto la Omissis acquista la rata di terreno censita nel Comune di Montecastrilli al Catasto Terreni al F. 34 part. 150 della superficie di 5540 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Terreno residenziale sito in Montecastrilli (Terni) in Loc. Casaletto - Frazione Castel Todino, Strada Provinciale 9 Tuderte Amerina

Identificativo: 0239/2002 del 19/12/2002

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di fabbricati residenziali.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 24/09/2002 al n. di prot. 6882

Rilascio in data 19/12/2002 al n. di prot. 0239/2002

NOTE: la concessione riporta che i lavori dovranno essere iniziati entro il giorno 19/12/2003 ed ultimati entro il 18/12/2005, pena la decadenza della stessa. Sono presenti due richieste di proroga da parte della Omissis :

- richiesta del 09/12/2005 prot. 10390, concessione del 20/12/2005. Termine dei lavori prorogata al 19/12/2006.

- richiesta del 27/11/2006 prot. 9743, concessione del 13/12/2006. Termine dei lavori prorogata al 19/12/2007.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 Urbanistica

Terreno residenziale

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale approvato in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28/06/2001.

Piano Regolatore Generale: zona omogenea: C di espansione per 5340 mq ed in zona B di completamento per 200 mq.

Norme tecniche di attuazione:

Zona C di espansione: le zone residenziali per nuovi insediamenti sono quelle zone dove la edificabilità è subordinata alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle di cui all'articolo n. 79.

In tali zone, per le residenze, si dovranno inoltre rispettare i seguenti valori: indice territoriale 0,75 mc/mq, distanza dai confini 5,00 mt, distanza dai fabbricati 10,00 mt,

altezza massima 6,50 mt, parcheggio pubblico 3% ST, verde pubblico 5% ST. Note particolari. In sede di Piano Attuativo, nelle sotto elencate zone, dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Nelle nuove zone individuate lungo la variante di Casteltodino, in sede di Piano Attuativo, si dovrà prevedere una viabilità di servizio che non interferisca sulla bretella stessa.

- Le strade di lottizzazione, se a due corsie, dovranno avere una larghezza minima di carreggiata pari a 6,00 mt e dotate di marciapiedi della larghezza minima di 1.20 mt.

Zona B di completamento: indice di fabbricabilità 1,70 mc/mq, distanza dai confini 5,00 mt, altezza massima 11,00 mt, distanza dai fabbricati 10,00 mt. I 200 mq di completamento sono destinati a strada e non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria.

<u>Immobile soggetto a convenzione</u>	
Se sì, di che tipo?	Lottizzazione. La richiesta per il progetto di lottizzazione è stato inoltrato al Comune di Montecastrilli in data 18/01/2002 n. prot. 442 da Francisci Adelfina, Sperandei Paolo, Sperandei Marcello.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 5 luglio 2002 repertorio n. 4619, atto registrato a Terni il 25 luglio 2002 e trascritto a Terni il 31/07/2002
Obblighi derivanti:	Di seguito si riportano i punti salienti della Convenzione relativi agli obblighi. Il lottizzante si obbliga ad assumere a suo completo carico l'esecuzione delle seguenti opere: - realizzazione dello spazio destinato a parcheggio e della rete viaria; - impianto di alimentazione, distribuzione dell'energia elettrica ed impianto di pubblica illuminazione; - fognature esterne ed interne alla lottizzazione; - rete idrica; - canalizzazione ed impianto della rete telefonica; - rete gas metano. Il lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, non appena questo ne farà richiesta e comunque non oltre il settimo anno dalla data di approvazione del progetto di lottizzazione, le seguenti aree: - tutte le opere necessarie per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria; - l'area destinata a parcheggi e viabilità. Il lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria. Il lottizzante si impegna a presentare o a far presentare per il parere della Commissione Edilizia comunale e per la concessione del responsabile U.T.C. , il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i limiti della concessione data dall'organo comunale predetto. A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere il lottizzante consegna al Comune polizza fidejussoria n. 128R0436 rilasciata dalla Società Assicuratrice Zurich, Ag. di Terni in data 17/06/2002 per l'importo di 77.468,53 euro. Il lottizzante dichiara espressamente a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di Ipoteca Legale che potesse a lui competere in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,75 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	6,50 metri
Volume massimo ammesso:	4005 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Descrizione :terreno residenziale di cui al punto **A**

Il terreno edificabile si presenta di forma piuttosto regolare con acclività leggera, risulta orientato a nord - nord est. Il terreno è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 9 e si trova molto vicino al centro di Castel Todino.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01259130555

Superficie complessiva di circa **5540** mq, volume massimo ammesso **4005 mc**

Destinazione	Superficie reale/potenziale mq	Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale mc/mq	Volume massimo ammesso mc	Prezzo unitario €/mc
Terreno edificabile In zona C di espansione	5.340,00	0,75	4.005,00	46,83
Terreno edificabile In zona B di completamento	200,00	1,00	0,00	0,00
Tot.	5.540,00		4.005,00	

Descrizione : edifici in corso di costruzione di cui al punto B
--

La parte parzialmente edificata comprende 5 distinti edifici, due trifamiliari e tre bifamiliari. Ciascuna villetta è costituita da due piani di cui quello seminterrato destinato a cantine e garage ed il piano terra a civile abitazione. Gli edifici indicati nella documentazione fotografica con le lettere A e B sono completati nella parte strutturale, nei tramezzi, negli intonaci interni ed esterni e parzialmente nell'impiantistica elettrica ed idraulica; parte del tetto risulta coperto da tegole, ma dovendo probabilmente adeguare la coibentazione termica della copertura, queste dovranno essere rimosse. L'edificio C si presenta come i precedenti ma privo degli intonaci esterni. Per quanto riguarda gli edifici D ed E, essi sono stati edificati solo nella parte del seminterrato con il relativo solaio. Gli edifici sono progettati con struttura portante in muratura.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01259130555

Gi edifici sono posti al piano seminterrato e piano terra.

Il complesso edilizio è stato iniziato nel 2002 e non è stato terminato

Gli edifici presentano un'altezza interna variabile tra 3,10 metri fino a 5,00 metri e sono composti da 2 piani complessivi di cui 1 fuori terra e 1 interrati (seminterrato).

Stato di manutenzione generale: le condizioni degli edifici risultano strutturalmente buone, parte dei pavimenti e degli intonaci interni ed esterni presentano zone di deterioramento dovuto alla prolungata esposizione alle intemperie.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Balconi presenti solo negli edifici A, B e C	materiale: c.a. , condizioni buone
Copertura solo negli edifici A, B e C	tipologia: a falde materiale: c.a. , condizioni buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni buone
Strutture verticali solo negli edifici A, B e C	materiale: muratura mista a c.a. , condizioni buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura portante a blocchi in laterizio , coibentazione inesistente , rivestimento intonaco di cemento , condizioni buone Note: intonaco presente solo negli edifici A e B.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres , condizioni sufficienti - Note: presenti solo negli edifici A, B e C.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina , materiale piastrelle,

condizioni **buone**

- Note: presenti negli edifici A, B e C.

Impianti

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**, condizioni **da completare**

- Note: presente solo negli edifici A, B e C.

Gas

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **metano**
condizioni: **da normalizzare**

- Note: presente solo negli edifici A, B e C

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni **buone**

- Note: presente solo negli edifici A, B e C

Termico

tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, rete di distribuzione: **canali coibentati**, condizioni: **da completare**

- Note Note: presente solo negli edifici A, B e C

Edificio	Sup. reale lorda mq	Costo di ricostruzione a corpo da computo metrico allegato €
A	548,74	233460,30
B	463,26	191901,50
C	548,74	227899,26
D	231,63	69489,00
E	231,63	69489,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile e dei corpi di fabbrica non ultimati che su di esso insistono. La stima è riferita alla data di elaborazione della presente relazione. Per quanto riguarda la valutazione del terreno edificabile (corpo A) si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; il parametro adottato è il metro cubo edificabile. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mc che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per il terreno edificabile, ci si riferisce all'ubicazione, alla forma, alla giacitura, alle caratteristiche geo pedologiche, all'orientamento e alla estensione.

Per quanto riguarda la stima dei corpi di fabbrica (corpo B) che insistono sul terreno

edificabile, ci si trova in una condizione particolare in quanto gli stessi risultano incompleti e in stato di abbandono; ciò presuppone l'utilizzo del criterio del più probabile valore di costo di ricostruzione al quale deve essere applicato il coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione e, se necessario, il coefficiente di obsolescenza che tiene conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato e della perdita di efficienza e funzionalità tecnologica, riferita ad impianti, materiali e tecniche costruttive. Non essendo disponibili i progetti esecutivi, si ritiene opportuno procedere attraverso la composizione di un computo metrico redatto con stima parametrica a mq di superficie lorda per quanto riguarda le strutture e ad unità immobiliare per quanto riguarda gli impianti. I sopralluoghi hanno consentito di verificare la corrispondenza tra i progetti architettonici e lo stato di fatto, ciò ha reso possibile stilare un computo metrico estimativo particolareggiato per quanto riguarda le opere realizzate oltre le strutture e gli impianti. Per quanto riguarda la stima parametrica a metro quadrato delle strutture, essa è stata ricavata da un computo analitico su una unità immobiliare, ipotizzando carpenterie tipo di edifici analoghi. Per quanto riguarda gli impianti idrico sanitario, gas ed elettrico, il valore espresso a corpo per una unità immobiliare (edifici A, B e C) è stato desunto attraverso il procedimento sintetico a vista da ditte specializzate in seguito a sopralluogo. Per le opere di finitura presenti in cantiere ritenute idonee ad essere mantenute, si è proceduto, come sopra specificato, ad un computo metrico estimativo particolareggiato, redatto con misurazioni geometriche applicando i prezzi della Regione Umbria di cui alla D.G.R. n°1211 del 28/10/2013.

Corpo A

Le indicazioni di mercato, per quanto riguarda il terreno edificabile, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- listino dei prezzi degli immobili terzo trimestre 2014, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che segnala per immobili simili valori compresi tra 35,00 e 80,00 €/mc;
- studio dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini tributari ubicate nel territorio comunale di Montecastrilli: tale studio indica un valore di mercato di 47,50 €/mc per aree edificabili ricadenti in zone B e C, i valori sono riferiti all'anno 2011. Lo studio indica una riduzione del 10% per lotti di superficie superiori a 5000 mq, come nel caso dell'immobile oggetto della presente perizia. Tale studio si riferisce al 2011 quando il mercato risultava ancora attivo e florido, negli ultimi 3 anni c'è stato un decremento sia nel numero di transazioni sia nelle valutazioni di aree edificabili pari a circa il 10%. Applicando quindi una riduzione complessiva del 20% ai valori di 47,50 €/mc si ottiene un valore di 38,00 €/mc.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 40,00 e 60,00 €/mc; questi ultimi valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così valori compresi tra 36,00 e 54,00 €/mc. Il terreno edificabile in esame presenta sia caratteristiche positive che negative; tra le prime si può rilevare una forma regolare ed un facile accesso dalla strada provinciale, di contro l'orientamento prevalente è nord nord-est e risulta altimetricamente leggermente depresso rispetto al resto dell'abitato circostante. Non è da sottovalutare lo stato particolare in cui si trova l'area edificabile, la presenza di corpi di fabbrica edificati diversi anni fa e mai ultimati, potrebbero rappresentare, per un eventuale acquirente, sia un comodo che uno scomodo, rendendola quindi più o meno appetibile. In considerazione di quanto esposto il sottoscritto ritiene opportuno considerare le medie delle forbici di valore ed il valore scaturito dallo studio estimativo sopra menzionato. Il valore ottenuto è pari a 46,83 €/mc.

Corpo B

In base al computo metrico sviluppato secondo le modalità sopra espresse, si calcola un costo di ricostruzione distinto per gli edifici A, B, C, D ed E in quanto gli edifici presentano caratteristiche e stato di avanzamento lavori differenti. Il sottoscritto reputa che ai valori di costo ottenuti debba essere applicato un coefficiente di riduzione pari a

0,90 da imputare alla vetustà accentuata oltremodo dallo stato di abbandono; tale stato prevederà spese aggiuntive in caso di ripristino del cantiere.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzia Immobiliare Diomedei, listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, Studio estimativo sui valori medi di mercato di aree edificabili nel Comune di Montecastrilli.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Volume massimo ammesso mc	Prezzo unitario €/mc	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota €
A	Terreno residenziale	4.005,00	46,83	187.554,15	187.554,15
ID	Immobile	Numero edifici	Costo di ricostruzione totale €	Coefficiente di vetustà	Valore diritto e quota
B	Edifici in corso di costruzione	5,00	792.239,06	0,90	713.015,15
Totale euro					900.569,30

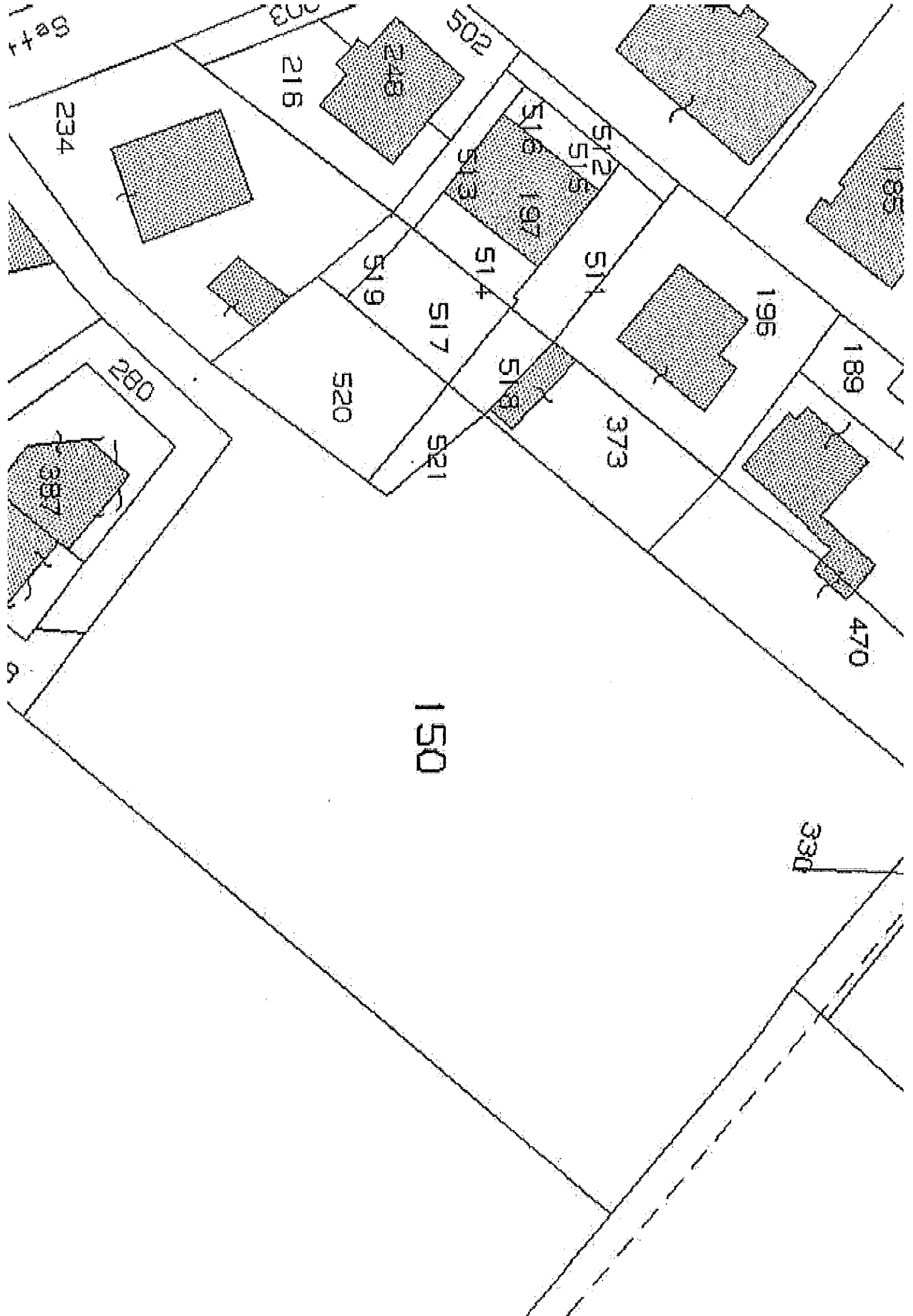
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 135.085,40
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 765.483,91
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

L'Esperto alla stima
Dott. Roberto Andreutti



150

330

470

189

196

373

521

520

517

519

514

516

510

512

511

248

216

280

234

502

387

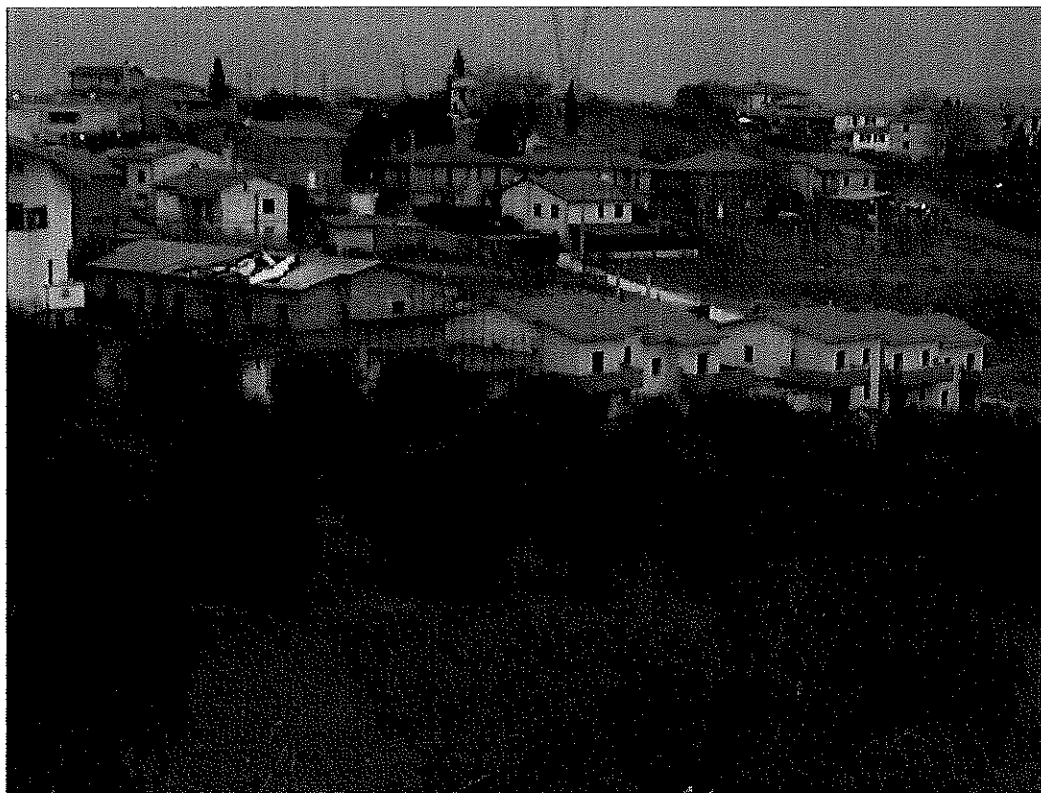
185

502

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 106/13

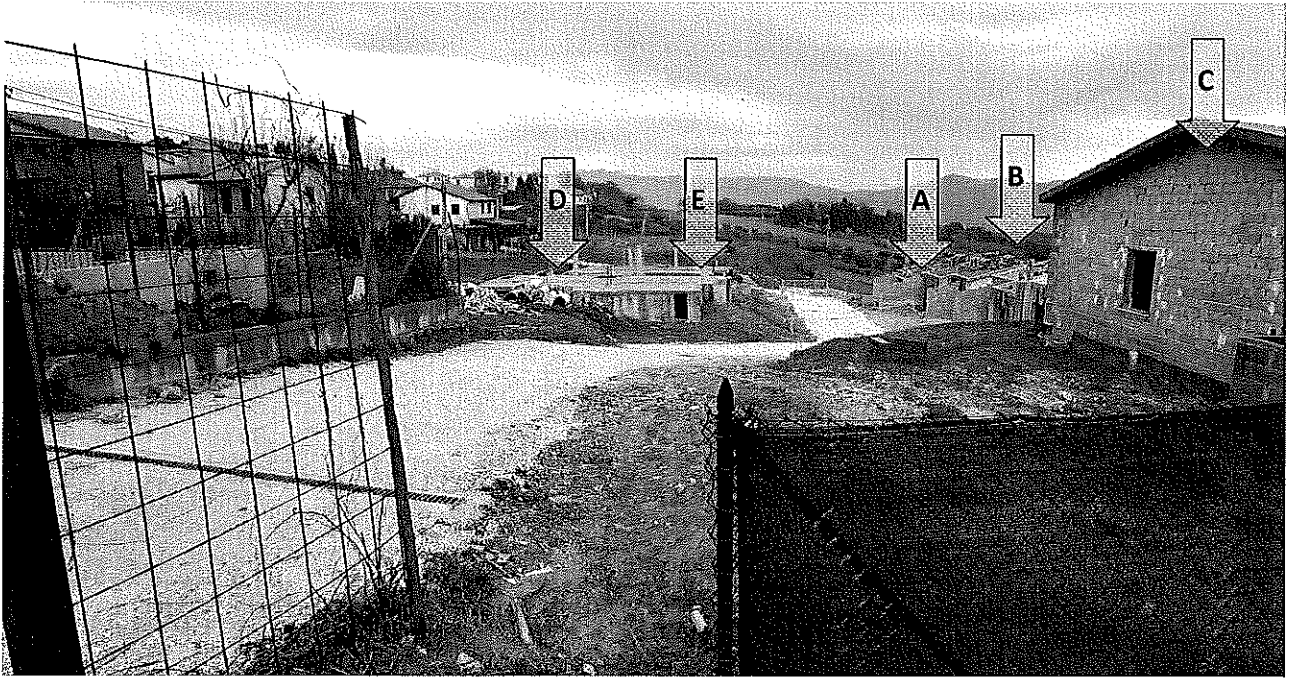


Complesso edilizio visto dall'alto; con le lettere sono indicati i diversi edifici



Complesso Edilizio visto dalla S.P. 9 Tuderte Amerina

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 106/13



Strada che attraversa il complesso edilizio



Edificio A: trifamiliare

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 106/13



Edificio B: bifamiliare



Edificio C: trifamiliare

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 106/13



Edificio D: bifamiliare



Edificio E: bifamiliare