

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

Monte dei Paschi di Siena SpA /

R. G. n° 50/2002

Aggiornamento valori di stima

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

06049 Spoleto (PG)

Tel 329/2985679

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio per aggiornamento precedente CTU
nella

Esecuzione immobiliare promossa dalla
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

.....

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice delle Esecuzione del Tribunale di Spoleto Dott. Simone SALCERINI, Giudice dell'Esecuzione, ha disposto il richiamo del sottoscritto Dott. Carlo Bonifazi Meffe, agronomo, *per aggiornare la precedente relazione peritale con specifico riferimento al valore attuale del bene e all'esistenza di eventuali lesioni.*

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa ha preso accordi con il Custode Giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia), per organizzare un incontro congiunto anche con il debitore. Sulla base di tale intesa il giorno 21/7/2017 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, situati nella zona industriale di Santa Scolastica del comune di Norcia (PG) a cui erano presenti la signora con il proprio marito, il sig. per l'IVG di Perugia ed il sottoscritto. Nell'occasione sono stati visionati gli immobili sia esternamente che internamente verificando le lesioni provocate da terremoto avvenuto ad agosto ed ottobre 2016, sono state scattate le foto e controllati tutti locali.

Sulla base di queste verifiche preliminari ed allo scopo di effettuare una revisione della precedente stima, quanto più possibile aderente alla realtà, si è ritenuto utile prendere in considerazione i seguenti altri elementi:

- Ordinanza del Comune di Norcia n° 681 del 12/6/2017 che, a seguito degli accertamenti effettuati mediante le cosiddette schede AEDES, all'edificio in questione si attribuisce l'esito di "**EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (in tutto o in parte) ovvero AGIBILE CON PROVVEDIMENTI DI PRONTO INTERVENTO (esito B-BF)**";
- verifica delle lesioni degli immobili visivamente riscontrate al momento del sopralluogo sia esternamente, che internamente dalle quali si nota che i danni più significativi sono carico delle tamponature, mentre la struttura portante non sembra aver ricevuto danneggiamenti;
- attuale utilizzo della struttura che, come verificato durante il sopralluogo risulta in parte inutilizzata ed in parte utilizzata. La parte in uso è una porzione del piano terra ed impiegata come deposito/lavorazione della lenticchia e di legumi simili.

Al riguardo di quest'ultimo aspetto la signora ha dichiarato che questo locale viene adoperato dalla ".....", come si evince dal verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto e firmato da tutti i presenti, compreso il sig. dell'IVG di Perugia che ha riportato questa circostanza anche nel proprio verbale.

Va inoltre considerato che le quotazioni, cui normalmente si fa riferimento per effettuare una stima dei beni immobili (listino dei prezzi degli immobili pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.), per i comuni colpiti dal terremoto del 2016, sono sospese.

Per questo motivo il sottoscritto, per completezza di informazioni ha effettuato un “indagine locale” allo scopo di comprendere meglio le dinamiche di compravendita di beni simili. Da questa verifica è emerso che il mercato è estremamente variabile in ragione del fatto che buona parte dei capannoni artigianali/industriali sono andati completamente distrutti o hanno avuti danni ingenti e soli pochi hanno subito danni lievi o nulli. Ciò ha comportato che gli immobili agibili o parzialmente agibili sono richiesti dagli operatori che, avendo subito danneggiamenti, cercano strutture sulle quali proseguono la propria attività. Altre richieste per il breve medio termine provengono da chi, dovendo liberare le proprie abitazioni/attività, ha bisogno di locali presso cui depositare i beni mobili di proprietà.

Alla luce di quanto sopra di seguito si riporta il valore aggiornato, comparato con la stima precedente:

descrizione immobile	mq lordi	€/mq nel 2002	valore stimato nel 2002	€/mq aggiornato al 2017	valore aggiornato al 2017
P. Terra (falegnameria)	284	400,00	113.600,00	400,00	113.600,00
P. Terra (ufficio)	40	700,00	28.000,00	600,00	24.000,00
P. Primo(locali vari)	324	500,00	162.000,00	400,00	129.600,00
TOTALE			303.600,00		267.200,00
spese necessarie per la messa in pristino degli abusi. A corpo			33.600,00		33.600,00
VALORE TOTALE NETTO			270.000,00		233.600,00

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 233.600,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 18%, da cui € 233.600,00 x 18% = 42.048,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 233.600,00 - 42.048,00 = **191.552,00 €**

Spoletto 20/10/2017

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- ordinanza comune di Norcia;
- verbale di sopralluogo