

---

**TRIBUNALE di SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**contro**

**R. G. E. N. 264 DELL'ANNO 2014**

**Presidente Giudice dell'Esecuzione**

**DR.**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: C.T.U. :**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ILL.MO SIG. G.I. DR. :**

**della**

**Sezione Civile del Tribunale di Spoleto**

**PREMESSA:**

Il G.I. Dr. \_\_\_\_\_ in data 17.09.2015 nominava il sottoscritto Geometra \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Perugia al N. \_\_\_\_\_, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, con studio professionale \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare N° 7 dell'anno 2014 R.G.E.

promossa da :

contro :

All'udienza del 10.12.2015 prestavo giuramento e mi veniva affidato il seguente mandato:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (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 procedente 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 derivanti da contratti 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 provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, 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 dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c);*
5. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
7. *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed*

- esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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 caso di terreni) 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 sua unica identificazione;*
    - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
    - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**
  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, nel 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 o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
  13. *alleggi, avendone fatto 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 Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel 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 in 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 necessari 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; ecc..) 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 comune 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 dello stesso 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 l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'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 considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale o 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 denaro. 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 un'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 c.p.c.; 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.



## RELAZIONE

Che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. **RISPONDENZA , DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE,**
2. **STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI**
3. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
4. **PRATICHE EDILIZIE ED ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA**
5. **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**
6. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE**

### 1. RISPONDENZA , DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE,

- Visto il bene immobile oggetto del pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e precisamente a favore di: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sede in \_\_\_\_\_ contro: \_\_\_\_\_
- Visti i dati catastali rilevati;
- Vista la Certificazione depositata dal Dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

Il sottoscritto dichiara che lo stesso risulta ben individuato, come di seguito descritto:

L'immobile è intestato ai Signori :

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ usufrutto per 1/1;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
proprietà per 1/1.

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale sita in Comune di Deruta, via Maturanzio n. 5, e più precisamente:

Appartamento su due piani composto da due locali soggiorno (al piano primo sottostrada); cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e bagno (al piano terra).

Il tutto riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 21 di mappa con la particella catastale n. 151 sub. 2 (P 1°S-T) categoria A/3 – Classe 2 – vani 5 – superficie catastale mq. 114 - Rendita Catastale €. 296,96.

### 2. STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile descritto al precedente punto "1" è di proprietà dei Signori

- \_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ usufrutto  
**per 1/1 (Esecutato);**
- \_\_\_\_\_ A nat \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
**nuda proprietà per 1/1 (Esecutato).**

a loro pervenuto con i seguenti titoli:

- a) Compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ del 09/02/2001, Repertorio n. 60755 – Raccolta n. 13201 – Registrato a Perugia il 1 Marzo 2001 al n. 1250 e Trascritto a Perugia il 7 Marzo 2001 al n. 3844, con il quale le Sigg.re \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto generale vitalizio e \_\_\_\_\_ il diritto di nuda proprietà acquistavano dai Sigg.ri \_\_\_\_\_ il bene immobile di cui sopra.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni: NESSUNA

3.1.2 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale:  
NESSUNO

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

#### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 3.2.1. ISCRIZIONI

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 7524/1681 in data 6 marzo 2008, per euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), a favore della " " con sede in . domicilio ipotecario eletto: , derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), da rimborsare in 10 anni, contro i signori ? sopra generalizzati, gravante sulla particella oggetto di pignoramento; qui precisandosi che la società " " con sede in è debitrice non datrice di ipoteca;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 1261/125 in data 16 gennaio 2012, per euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero), a favore alla società " " con sede in , codice fiscale: . domicilio ipotecario eletto: , P derivante da decreto ingiuntivo per euro 3.791,76 (tremilasettecentonovantuno virgola settantasei), a carico della signora sopra generalizzata, gravante sulla nuda proprietà della particella oggetto di pignoramento.

##### 3.2.2. TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 24704/18581 in data 6 novembre 2012, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della società " " con sede in , contro la signora , sopra generalizzata, gravante sulla nuda proprietà della particella oggetto di pignoramento;
- Trascrizione nn. 21926/16841 in data 22 ottobre 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della " " , con sede in contro le signore sopra generalizzate, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

#### **4. PRATICHE EDILIZIE ED ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA**

A seguito della richiesta all' Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta (prodotta in data 22/06/2016) il sottoscritto otteneva attestazione che veniva rilasciata in data 05.07.2016:

Da tale attestazione si evince che non esistono agli atti titoli abilitativi rilasciati pertanto:

- Visti il rilievo eseguito, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- Considerato che l'immobile in esame è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere, né variazioni di destinazione d' uso per le quali necessitasse il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione edilizia, ad eccezione di opere interne comunicate al Comune di Deruta il 5 marzo 1990 prot. 1917.

Il sottoscritto dichiara che l' immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta conforme ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **5. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

L' immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Centro Storico di Deruta, e più precisamente in via Maturanzio n. 5.-

La zona nella quale insiste il bene immobile in oggetto, a carattere prevalentemente residenziale, è centrale ed è facilmente raggiungibile sia dal centro cittadino che dalla viabilità principale che collega il Capoluogo con le frazioni.

Comune con circa 10.000 abitanti noto per la produzione delle ceramiche artistiche, è posto su una collina situata a 15 chilometri da Perugia e a 150 da Roma.

A ridosso dell'antica cinta muraria si trova il borgo da dove, salendo per tre porte dell'antico sistema difensivo, si accede al centro storico. La principale porta d'accesso è chiamata porta Sant'Angelo, le altre minori sono dette Porta Perugina e Porta del Borgo o Tuderte. Dal centro storico svettano le due torri civiche ed il campanile della Chiesa di San Francesco.

Il bene oggetto di valutazione è costituito da porzione immobiliare sviluppata su due piani (terra e primo sottostrada) con ingresso indipendente dal piano terra direttamente da via Maturanzio.-

L' intero edificio di cui fa parte la porzione immobiliare ha una struttura portante con muratura mista di pietra e mattoni, mentre le strutture orizzontali (solai di calpestio e copertura), parte in latero-cemento, parte con strutture lignee e parte con volte a mattoni.-

I pavimenti interni sono (per entrambi i piani) in monocottura, gli infissi sia interni che esterni sono tutti in legno ed in mediocri condizioni, così come gli impianti interni: elettrico, riscaldamento.

Nell'insieme quindi l'immobile può ritenersi in buone condizioni sia statiche che igienico-sanitarie, pur non conoscendo e riscontrato interventi datati di ristrutturazione,

Ne consegue:

- Caratteristiche Edilizie ed impianti dell' immobile
- Caratteristiche Strutturali
 

Fondazioni	continue
Struttura portante in elevazioni	muratura mista pietra e mattoni
Tramezzature	mattoni forati a sei fori
Solai	latero-cemento /volte/ legno
Manto di copertura	coppo di recupero
Componenti Edilizie	
Infissi esterni finestre	legno
Infissi esterni porte finestre	legno
Porte interne	in legno tamburato
Pareti interne	intonaco tipo civile e tinteggiate - pareti dei bagni e cucina con rivestimento in mono- cottura
Pareti esterne	in pietra-mattoni a faccia-vista
Pavimenti	monocottura-semigres cm 25x25
Caratteristiche impianti	
Elettrico	sottotraccia a norma – tensione di rete 220 V
Idrico	sottotraccia a norma e funzionante
Termico	autonomo a metano
Ascensore	inesistente

### **5.1 DESTINAZIONE URBANISTICA**

La zona su cui insiste l' immobile è contraddistinta con il simbolo "AB" secondo il Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Deruta, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2008.

L' Articolo 18 – delle N.T.A. – Classifica: AB edifici ad impianto organizzativo tipologico autonomo, che individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale;

#### Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali

10. Gli interventi sugli edifici classificati AA e AB di cui al precedente art. 18 comma 3 debbono prevedere la tutela, mediante la conservazione, il restauro ed il consolidamento, degli elementi strutturali ed architettonici, con particolare riferimento a:

- volte, archi, in laterizio ed in pietra;
- capriate in legno, solai e tetti con orditura lignea e pianelle in laterizio. Nell'eventualità di una

loro sostituzione dovranno essere ricostruiti con le stesse caratteristiche e materiali di quelli esistenti. L'eventuale utilizzo sostitutivo di strutture metalliche ed a maggior ragione di strutture in latero-cemento potrà essere ammesso solo sulla base di comprovate esigenze statico-strutturali e di organizzazione delle operazioni esecutive;

- solai a cassettoni o che presentino decorazioni sull'intradosso;
- logge, torri, contrafforti e simili;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, soglie, cornicioni, lesene, camini, lapidi e stemmi, fregi;
- decorazioni in stucchi e pittoriche esterne, finestre dipinte;
- nicchie votive e targhe;
- parchi, giardini, pozzi, cisterne

Inoltre, non è consentita:

- la realizzazione di verande su terrazze, balconi e giardini;
- la collocazione sulle coperture e sui terrazzi di pannelli solari;
- la realizzazione di intonaci senza finitura e tinteggio, o con tinteggio soltanto parziale degli Edifici.

#### Art. 23 - Disciplina degli immobili AB

1. Negli immobili AB, così come classificati al precedente art. 18, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) MO - Manutenzione ordinaria
- b) MS - Manutenzione straordinaria
- c) RES e RC - Restauro e risanamento conservativo
- d) RE1a - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici.

Sono consentite modeste modifiche alle altezze degli edifici per adeguamenti statici e funzionali nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 12 delle presenti NTA, nonché modeste modifiche alle aperture esistenti.

2. Gli interventi avvengono tramite strumento urbanistico diretto, nei limiti stabiliti dall'art. 16 della

LR 31/97. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere effettuati secondo quanto disposto al successivo art. 27 e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'articolazione originaria e

del contesto storico-architettonico di appartenenza.

## 5.2 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall' Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l' insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

**Fabbricati-Superficie commerciale** (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto,box,ecc..)

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione	Sup. reale lorda	Mq 114.00	1,00	Mq 114.00
<b>Sup. reale lorda Totale</b>		<b>Mq 114.00</b>	<b>Sup.parametrata</b>	<b>114.00</b>

## 5.3 CONSISTENZA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE

Per meglio evidenziare quanto oggetto della presente relazione e perizia di stima, si fa espresso riferimento all'elaborato tecnico relativo al:

**CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE AL PIANO TERRA (ALTEZZA INTERNA ml. 2.85) E PIANO PRIMO**

## SOTTOSTRADA (Alt. Int. ml. 2.60)

NUMERO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE NON RESID	SUPERFICIE RAGG. (60%)	SUP. UTILE + SUP. RAGG
		mq.	mq.	mq.	mq.
PIANO TERRA					
1	CUCINA- PRANZO	16.00			
2	CAMERA	20.17			
3	BAGNO	3.50			
4	DISIMPEGNO	1.13			
5	CAMERA	16.00			
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA					
6	SOGGIORNO	18.10			
7	SOGGIORNO	16.30			
	<b>TOTALI</b>	<b>91.20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.20</b>

**6.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE**

Definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell' immobile, si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all' attualità. Nel particolare caso in esame nell' intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbono essere riferite ad immobile libero da persone e cose, è sembrato opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di stima risultanti rispettivamente dall' applicazione del metodo sintetico e di quello analitico.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN BASE AI VALORI UNITARI DI CONSISTENZA:

Tale metodo consiste come noto, nell' applicazione ai parametri "vano" o "metro quadrato" di un valore unitario sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe e sufficienti prossime caratteristiche.

Da recenti indagini eseguite nella zona e da fonti di informazione quali Catasto di Perugia, Conservatoria dei RR. II. Di Perugia ed Osservatorio del Mercato Immobiliare (Borsa Immobiliare dell'Umbria) , suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano dedotte da Agenzia Immobiliare in loco, risulta che singoli appartamenti di quattro o più vani oltre servizi e fondi, vengono offerti fra il prezzo variabile di € **750,00** A € **1.150,00** al metro quadrato; secondo il tipo delle rifiniture, dell' ampiezza dei vani e della posizione dell' immobile.

Tenuto conto di quanto sopra, avendo infine riguardo dei valori unitari che, come dianzi accennato, si riferiscono a richiesta generalmente trattabile a singole unità immobiliari,

**SI RITIENE CONGRUO VALUTARE COME SEGUE:**

LOTTO N. 1 (UNICO)

Foglio n. 21 di mappa – particella catastale N. 151 sub. 2

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE TOTALE
1	ABITAZIONE	114.00	€ 800,00/mq.	€ 91.200,00

VALORE TOTALE € **91.200,00**

Adeguamenti e correzioni della stima.

Immobile

Riduzione del differenza tra oneri tributari su base catastale e reale,  
assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali inso-

lute nel biennio anteriore alla vendita: € 0

Difficoltà di vendita per quote indivise € 0

Spese per lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento

impianti : € 0

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: € 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti: € 0

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente: Nessuno

Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€. 0
Percentuale di riduzione per vendita quota indivisa :	0
VALORE TOTALE €. =	€. 0

### **CONCLUSIONE PERITALE**

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, consistenza, della destinazione d'uso, si ritiene che **il più probabile valore venale** dell'immobile oggetto della presente valutazione, nella sua concreta situazione attuale, **si identifica, in complessivi (€. 91.200,00) giusto arrotondamenti €. 90.000,00, (dicansi Euro novantamila/00).**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Trevi 04 Luglio 2016

IL C.T.U.

## DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA

( Esecuzione Immobiliare N. 264 R.G.E. - dell'anno 2014 )

**LOTTO 1 (UNICO)**

COMUNE DI DERUTA (PERUGIA)

Piena proprietà pari a 1/1 - su Appartamento sito in Comune di DERUTA (PG), via Maturanzio n. 5, con ingresso indipendente al piano terra, sviluppato su due piani (piano terra e primo sottostrada) e costituito da cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e bagno (al piano terra) n. 2 locali ad uso soggiorno (al piano primo sottostrada) il tutto riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune :

- al foglio n. 21 di mappa con la particella catastale n. 151, subalterno 2, via Maturanzio n. 5, piano T-1S, categoria A/3, classe 2, vani 5, Rendita Catastale di Euro 296,96.-

Valutazione della Stima	€. 91.200,00
Adeguamento e correzione della stima	€. <u>          0</u>
	€. 91.200,00
<b>Per arrotondamento</b>	<b>€. 90.000,00</b>
<b>Valore della quota (1/1):</b>	<b>€. 90.000,00</b>

PREZZO BASE D'ASTA. **90.000,00** (Diconsi Euro novantamila/00)

IL C.T.U. :





Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2015

Data: 15/12/2015 - Ora: 17.48.25

Visura n.: T329799 Pag: 1

Allegato D

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di DERUTA (Codice: D279) Provincia di PERUGIA

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di DERUTA (Codice D279) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		21	151	2			A/3	2	5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 114 m <sup>2</sup>	Euro 296,96	VIA FRANCESCO MATURANZIO n. 4	Annoiazione
												Dati derivanti da	
													Inscrizione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura dei dati di superficie.

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 1/1
2			(2) Nuda proprietà per 1/1
4			
DATI DERIVANTI DA			
ISCRIZIONE AL CAT. PUBBLICO del 09/02/2001 Trascrizione n. 3844.1/2001 in atti dal 02/04/2001 (protocollo n. 93358) Repertorio n.: 60755 Rogante:			
Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Documentazione Fotografica



