

Geom. LUCA CAINI

Perugia, 18 ottobre 2023

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2022 R.G. Es.
promossa da:

contro:

Giudice Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

UDIENZA 09.11.2023

RELAZIONE DI STIMA

Il tecnico



Deposito telematico del 18.10.2023

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 24.03.2023, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini, nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016 – esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **122/2022**, promossa da _____ contr _____ nato _____ at _____
- in data 18.04.2023 lo scrivente depositava atto di accettazione incarico, prestava il giuramento di rito e dichiarava di iniziare le operazioni peritali in data 18.05.2023, alle ore 15:30, presso il proprio studio in Perugia, Via Mario Angeloni n. 27 (all. 2);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 06.06.2023, veniva effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, ubicati in Comune di Collazzone, Via Roma n. 9, alla presenza del custode giudiziale nominato I.V.G. di Perugia, nella persona del Sig. Cetra Fabrizio; in detta sede l'immobile pignorato veniva trovato chiuso e nessuno era presente all'interno dello stesso, come emerge dal verbale redatto (all. 3);
- in data 19.07.2023, veniva effettuato, con l'ausilio del custode giudiziale I.V.G. di Perugia, nella persona de _____ in secondo accesso presso gli immobili pignorati, ubicati in Collazzone, Via Roma n. 9 e Viale Marconi n. 43/P e, anche in questa sede, gli immobili suddetti venivano trovati chiusi e nessuno era presente all'interno degli stessi; sempre in detta sede, veniva contattato telefonicamente l'esecutato

Geom. LUCA CAINI

_____ , con il quale, tenendo conto anche del periodo feriale, si concordava la data del 21.08.2023, per effettuare gli accessi presso gli immobili pignorati (all. 4);

- in data 21.07.2023, dopo aver effettuato gli accertamenti urbanistici propedeutici all'espletamento del mandato, veniva depositata istanza di accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone, acquisita dall'Ufficio con il protocollo n. 7395 del 24.07.2023 (all. 5);
- in data 21.08.2023, alla presenza del _____ veniva effettuato l'accesso presso l'appartamento ubicato in Collazzone, Via Roma n. 9 e presso il magazzino ubicato in Collazzone, Viale Marconi n. 43/P;
- successivamente venivano completati gli accertamenti catastali ed ipotecari e, non avendo ancora acquisito la documentazione urbanistica richiesta, con pec del 25.09.2023 veniva sollecitato il rilascio della stessa documentazione, richiesta in data 21.07.2023 (all. 6);
- in data 09.10.2023, previa richiesta del 28.09.2023 e del 29.09.2023, venivano acquisiti presso l'Archivio Notarile i titoli di provenienza ultraventennali;
- in data 09.10.2023, il Comune di Collazzone metteva a disposizione dello scrivente le pratiche urbanistiche richieste, come emerge dalla corrispondenza allegata (all. 7);

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti.....pag. 4

- Lotto n. 1	
Descrizione	pag. 5
Gravami	pag. 7
Indagini urbanistiche	pag. 8
Provenienza.....	pag. 9
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 9
- Lotto n. 2	
Descrizione	pag. 13
Gravami	pag. 14
Indagini urbanistiche	pag. 16
Provenienza.....	pag. 17
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 17
- Sinossi delle Valutazioni	pag. 20

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI
E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 8 e 9) colpisce i diritti **dell'intera piena proprietà** di pertinenza del

, sui seguenti

beni immobili:

- "in Comune di Collazzone, Via Roma 9, **appartamento per civile abitazione**, composto da un fondo al piano terra, due camere e cucina al piano primo, due camere e wc al piano secondo e due camere al piano terzo, confinante con detta via, proprietà _____ più lati, salvo altri, censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 37, mapp. 93, sub. 4'.
- "in Comune di Collazzone, Viale Marconi 43/P, **locale uso garage** al piano seminterrato con accesso da Viale Marconi, confinante con _____, salvo corsia condominiale di accesso, _____, salvo altri, censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 31, mapp. 503, sub. 24'.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 10), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati a

_____, per i **diritti dell'intera piena proprietà, come pignorati**.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **DUE LOTTI**, come di seguito riportati.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza

In **Comune di Collazzone, Via Roma n. 9** (all. 11 e 12), porzione di fabbricato per civile abitazione, costituita da:

- **APPARTAMENTO** ai piani primo, secondo e terzo, della **superficie lorda complessiva di circa mq. 108**, con annesso fondo sottoscala al piano terra, di **circa mq. 7**;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

L'appartamento sopra descritto si sviluppa su tre piani, collegati tra loro da una scala interna, e precisamente:

- **piano primo**, composto da ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura ed accessori, per una **superficie utile di circa mq. 28**;
- **piano secondo**, composto due camere, bagno e vano scala, per una **superficie utile di circa mq. 33**, oltre ad un balcone di **circa mq. 1**;
- **piano terzo**, composto da due camere, bagno e vano scala, per una **superficie utile di circa mq. 32**, oltre ad un balcone di **circa mq. 1**.

Il fabbricato che comprende la porzione sopra descritta, elevato di quattro piani fuori terra, è stato realizzato in data antecedente al 1967, è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti negli anni '90 e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in muratura;
- solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, con manto in tegole e coppi;

Geom. LUCA CAINI

- facciate intonacate;
- infissi esterni in legno con persiane in legno;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in graniglia e ceramica;
- rivestimenti in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, citofonico ed è sprovvisto di impianto termico e, a tale proposito, si precisa che alcuni vani sono dotati di termoconvettori a gas, non funzionanti.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono l'unità immobiliare in esame, si rimanda agli allegati 11, 12, 13 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 47).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona contigua al centro storico di Collazzone, distante circa Km. 35 dal Capoluogo e circa Km. 7 dall'abitato di Collepepe e di Pantalla, ove sono presenti i servizi primari di quartiere e le infrastrutture pubbliche e private (ospedale di Pantalla, svincolo del raccordo Perugia – Orte, ecc.). L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

La porzione di fabbricato sopra descritta, confina nell'insieme con proprietà
salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone, ditta intestata

P', foglio 37 particella 93 sub. 4. Via

Roma n. 9, piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 107, rendita €. 261,84 (all. 14).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, può essere considerato "**mediocre**". In particolare si evidenzia che all'interno dell'appartamento si riscontrano infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, che gran parte gli infissi esterni in legno sono da ripristinare/sostituire ed inoltre che l'impiantistica presente, deve essere adeguata alle vigenti normative (foto da n. 1 a n. 47).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 24.10.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 10), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 240.000.000 (capitale L. 120.000.000), iscritta a favore della _____
il 18.01.1999 al n. 227 r.p. (all. 15);
- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 300.000.000 (capitale L. 150.000.000), iscritta a favore della _____
il 19.07.2001 al n. 3048 r.p. (all. 16);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 24.12.2002 al n. 22200 r.p., a favore dell' _____ (all. 17);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 12.05.2003 al n. 8683 r.p.,

- a favore della _____ all. 18);
- ipoteca legale ai sensi dell' Art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs. 46/99, di €. 196.012,00 (capitale €. 98.006,00), iscritta a favore della _____ il 17.04.2007 al n. 3425 r.p. (all. 19);
 - ipoteca legale ai sensi dell' Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, di €. 206.405,56 (capitale €. 103.202,78), iscritta a favore d. _____ 26.10.2009 al n. 6526 r.p. (all. 20);
 - ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione registro particolare n. 227 del 18.01.1999, di €. 123.949,66 (capitale €. 61.974,83), iscritta a favore _____ il 10.01.2019 al n. 67 r.p. (all. 21);
 - ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione registro particolare n. 3048 del 19.07.2001, di €. 154.937,06 (capitale €. 77.468,53), iscritta a favore _____ l 29.06.2021 al n. 2122 r.p. (all. 22);
 - verbale di pignoramento immobili, trascritto il 24.10.2022 al n. 22170 r.p., a favore della _____ ^ 'creditore procedente - all. 9).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 28.09.2023, non risultano ulteriori gravami (all. 23).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima, non fanno parte di un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone, si riferisce quanto segue:

- la porzione oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e per lo stesso non sono state rinvenute pratiche edilizie, fatta eccezione per la pratica n. 1159 relativa

- all'Autorizzazione prot. n. 4 del 28.01.1992, inerente a lavori di manutenzione straordinaria, come dettagliatamente riportati nella citata autorizzazione. In detta pratica non sono presenti elaborati grafici del fabbricato e/o della porzione in esame (all. 24);
- rispetto alla planimetria catastale depositata, si riscontrano delle difformità **regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario**, con una **spesa presunta di circa € 4.000,00**, comprensiva degli oneri concessori, oblazione e spese tecniche;
 - non risulta richiesto e conseguentemente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità;
 - il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "B2", sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Ventura repertorio n. 95364/7107 del 22.12.1991, da potere dell' _____ trascritto a Perugia in data 13.01.1992 al n. 1266 r.p. (all. 25 e 26), seguito da atto di divisione a rogito notaio Sergio Ludovici repertorio n. 100581/19022 del 02.12.1998, trascritto a Perugia in data 04.12.1998 al n. 15904 r.p. (all. 27 e 28).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicenza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa **€. 4.000,00**, come determinati nel capitolo "Indagini Urbanistiche" a pag. 8 della presente relazione.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
1 - Via Roma (all. 29)	€ 83.000	92	€ 902	€. 631(*)	€ 568
2 - Via Roma (all. 30)	€ 99.000	113	€ 876	€. 613(*)	€ 552
prezzo unitario medio					€ 560
Divergenza massima: 3,00%					
A = prezzo noto (asking price)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10%(€/mq)					

(*) il prezzo unitario dell'appartamento in stima viene ridotto del 30% rispetto a quello dei comparabili, tenendo conto della distribuzione planimetrica (i comparabili sono costituiti da un appartamento disposto su un unico piano) e della circostanza che gli stessi comparabili, sono stati oggetto di recenti interventi di ristrutturazione.

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) - I sem. 2023:

zona B/1 - abitazioni civili - stato normale : €/mq 530 – 720 (all. 31)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 550,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché

dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 550 - 15% = €/mq 467,50 che si arrotonda ad **€/mq. 500,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano terra, mq. 108 x 1,00	mq.	108,00
- fondo al piano terra, mq. 7 x 0,30	mq.	2,10
Somma (S.c.v.)	mq.	110,10
mq. 110,10 x €/mq. 500,00	€.	55.050,00
a detrarre oneri per la regolarizzazione	€.	4.000,00
<u>residuano</u>	<u>€.</u>	<u>51.050,00</u>

che arrotondato ad €. 51.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 1).

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza

In **Comune di Collazzone, Viale Guglielmo Marconi n. 9** (all. 32 e 33), porzione di fabbricato a prevalente destinazione abitativa, costituita da:

- **AUTORIMESSA** al piano seminterrato, con servizio igienico, della superficie **lorda complessiva di circa mq. 64 e utile di circa mq. 52;**
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione sopra descritta è stato ultimato nel 1999 e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni:

- struttura in c.a.;
- solai in laterocemento;
- tamponature in laterizio;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio (porta basculante);
- pavimenti in cls tipo industriale e ceramica (bagno);
- pareti e soffitti in cemento a vista;
- rivestimenti in ceramica (bagno);
- impianto elettrico;
- impianto idrico - sanitario.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono l'unità immobiliare in

esame, si rimanda agli allegati 32, 33, 34, 35 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 48 a n. 63).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona contigua al centro storico di Collazzone, distante circa Km. 35 dal Capoluogo e circa Km. 7 dall'abitato di Collepepe e di Pantalla, ove sono presenti i servizi primari di quartiere e le infrastrutture pubbliche e private (ospedale di Pantalla, svincolo del raccordo Perugia - Orte, ecc.). L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

La porzione di fabbricato sopra descritta, confina nell'insieme con spazi condominiali, proprietà _____, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone _____

_____, foglio **31** particella **503 sub. 24**,

Via Guglielmo Marconi, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 57, superficie catastale mq. 64, rendita €. 82,43 (all. 36).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, può essere considerato "**normale**". Si evidenzia che all'interno dell'immobile si riscontrano infiltrazioni di acqua provenienti presumibilmente dal sovrastante lastrico (foto da n. 48 a n. 63).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del

24.10.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 10), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 300.000.000 (capitale L. 150.000.000), iscritta a favore della _____, _____ il 19.07.2001 al n. 3048 r.p. (all. 16);
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo di €. 40.000,00 (sorte 20.604,30), iscritta a favore della _____ in Amministrazione Straordinaria il 29.03.2003 al n. 1896 r.p. (all. 37);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 12.05.2003 al n. 8683 r.p., a favore della _____ (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 15.07.2005 al n. 14290 r.p., a favore della _____ (all. 38);
- ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs. 46/99, di €. 196.012,00 (capitale €. 98.006,00), iscritta a favore della _____ 17.04.2007 al n. 3425 r.p. (all. 19);
- ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01, di €. 206.405,56 (capitale €. 103.202,78), iscritta a favore di _____ il 26.10.2009 al n. 6526 r.p. (all. 20);
- ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione registro particolare n. 3048 del 19.07.2001, di €. 154.937,06 (capitale €. 77.468,53), iscritta a favore della _____ il 06.2021 al n. 2122 r.p. (all. 22);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 24.10.2022 al n. 22170 r.p., a favore della _____ (creditore precedente - all. 9).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 28.09.2023, non risultano ulteriori gravami (all. 23).

Sulla base delle informazioni assunte presso la ditta "Amministrazione Condominiale Sestante di Domenico Iunti" che amministra il Condominio di Viale Marconi n. 43 (all. 48), si riferisce quanto segue:

- la quota millesimale, di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7,48/1000;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie), di competenza dell'unità immobiliare in stima, sono pari a circa €. 20/anno;
- le quote condominiali scadute e non pagate nell'ultimo biennio dalla data odierna, ammontano ad €. 33,12 per il 2022 e ad €. 13,65 per il 2023;
- non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in stima è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni amministrative:
 - 1) concessione edilizia n. 1313 del 30.04.1996 prot. 194/95 (all. 39);
 - 2) concessione edilizia n. 1313 del 04.03.1997 prot. 3071/96 – variante;
 - 3) concessione edilizia n. 1313 del 07.08.1997 prot. 5807/96 – variante (all. 40);
 - 4) concessione edilizia n. 1313 del 07.08.1997 prot. 2996/97 – variante (all. 41);
 - 5) concessione edilizia n. 1313 del 25.03.1999 prot. 4738/98 – variante (all. 42, 43 e 44);

- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 25.07.2006 con il numero di protocollo 5220/2006, pratica 1313 (all. 45);
- si riscontrano delle lievi difformità (modifiche interne consistenti nello spostamento della porta del bagno e nella mancata rappresentazione di una calata all'interno dell'autorimessa), sia rispetto agli elaborati progettuali, sia rispetto alla planimetria catastale depositata, difformità **regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario**, con una **spesa presunta di circa €. 2.000,00**, comprensiva degli oneri concessori, oblazione e spese tecniche;
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano (P.R.G. vigente) con il simbolo "B2", sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita a rogito notaio Sergio Ludovici repertorio n. 98984/18620 del 22.06.1998, da potere del

_____ trascritto a Perugia in data 26.06.1998 al n. 8520 r.p. (all. 46 e 47), seguito da atto di divisione a rogito notaio Sergio Ludovici repertorio n. 100581/19022 del 02.12.1998, trascritto a Perugia in data 04.12.1998 al n. 15904 r.p. (all. 27 e 28).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, piano, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Nella fattispecie, è stato acquisito, come comparabile, un atto di compravendita a rogito notaio Dott. Valerio Marchesini, repertorio 178/89 del 13.01.2023, trascritto a Perugia il 31.01.2023 al n. 1990 r.p., avente per oggetto i complessivi diritti di 1/6 su un appartamento ubicato in Collazzone, Viale Guglielmo Marconi (stesso fabbricato), della superficie catastale pari a mq. 85, alienati al prezzo di €. 11.000,00 (riferito ai diritti di 1/6), pertanto al valore complessivo (riferito ai diritti dell'intera piena proprietà) di €. 66.000,00, corrispondente ad un valore unitario pari a circa **€/mq. 780,00.**

Nella fattispecie, tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonchè **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 20%** ed acquisire un valore unitario pari a circa **€/mq. 600,00** (€/mq. 780,00 – 20%).

Tenendo conto che il valore unitario aquisito è riferito alla superficie abitativa, alla superficie destinata ad autorimessa (superficie accessoria), verrà applicato un coefficiente di ponderazione pari a **0,40**.

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) - I sem. 2023:

zona B/1 - abitazioni civili - stato normale : €/mq 530 – 720 (all. 31)

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.):

- autorimessa, mq. 64 x 0,40	mq.	25,60
mq. 25,60 x €/mq. 600,00.....	€.	15.360,00
a detrarre oneri per la regolarizzazione	€.	<u>2.000,00</u>
residuano	€.	<u>13.360,00</u>

che arrotondato ad €. 13.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 2).

Geom. LUCA CAINI

SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

Lotto n. 1 (appartamento Via Roma n. 9).....	€.	51.000,00
Lotto n. 2 (autorimessa Viale Marconi n. 43/P).....	€.	13.000,00
<u>Valore complessivo immobili oggetto di stima</u>	€.	64.000,00

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine dattiloscritte;
- n. 48 allegati;
- n. 63 foto a colori.

Perugia, 18 ottobre 2023

Deferenti ossequi

