



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (PER SIENA MORTGAGES 10-7 S.r.l.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Sara FIORONI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Elisa CASTRO BALDO

CF:CSTLSE73P68H501C

con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18

telefono: 0755728457

email: elisa.castrobaldo@libero.it

PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

1. appartamento a SIGILLO Via delle Mura 4, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento posto al piano terra, primo e secondo del civico n.4, di una palazzina sita a Sigillo (PG), in Via delle Mura, che comprende un locale adibito a fondo a piano terra ed un terrazzo al piano secondo.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona residenziale ai margini del centro storico di Sigillo. L'area dove sorge la palazzina è a vocazione principalmente residenziale.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis, a Valfabbrica continuare su SS318 per 34 km; prendere l'uscita di Fossato di Vico e mantenere la sinistra al bivio veros Fabo/Parco del Montecucco; proseguire sulla SS3 per 4,8 km; arrivati a Sigillo e passata la piazza del Martiri dove è situato il Municipio, voltare a sinistra su Via Ercole Ronconi. Alla fine della strada voltare a destra e ancora a destra per immettersi in Via delle Mura. La palazzina è situata sulla destra a metà di Via delle Mura.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1950/60. La struttura portante verticale è costituita da muratura in pietra, i solai invece sono tutti in legno compreso quello di copertura.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 21/04/2023 , i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Sigillo (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MURA SNC, piano: T-1-2, intestato a **DATO OSCURATO**e **DATO OSCURATO**, derivante da Variazione del 09/11/2015 Confini: A nord-est: Particella 215/4: MARAMIGI Luca A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone Particella 210/8: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone A sud-ovest: Particella 214/24: FUGANESI Vera A sud: Particella 211/1: MINENZA Adalberto e MINENZA Ubaldo Particella 211/3: BAZZUCCHI Silvia

2. scala interna comune a SIGILLO Via delle Mura 4, per la quota di:

- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MURA SNC, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2011 Pratica n. PG0073939 in atti dal 15/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 22588.1/2011)

Confini: A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone
BENE COMUNE NON CENSIBILE

3. terreno a SIGILLO Via delle Mura 4, per la quota di:

- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 87, derivante da Impianto meccanografico del 14/10/1976
Confini: A nord-est: Particella 215/4: MARAMIGI Luca A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone Particella 210/8: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone A sud-ovest: Particella 214/24: FUGANESI Vera A sud: Particella 211/1: MINENZA Adalberto e MINENZA Ubaldo Particella 211/3: BAZZUCCHI Silvia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.226,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.226,00
Data della valutazione:	17/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi dei Sig.ri **DATO OSCURATO**e **DATO OSCURATO**non risulta l'esistenza di contratti per i beni oggetto di pignoramento (v. doc allegato II.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE dal 1992 al 12/05/2023 nei riguardi di **DATO OSCURATO** e **DATO OSCURATO** (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/07/2009 - Registro Particolare 11467 Registro Generale 18203

Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 235/153 del 26/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SIGILLO (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/07/2009 - Registro Particolare 4025 Registro Generale 18204
Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Repertorio 236/154 del 26/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Immobili siti in SIGILLO (PG)
SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2012 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 9244
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA SEZIONE DISTACCATA DI GUBBIO Repertorio
12/2012 del 10/04/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SIGILLO (PG)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 473 Registro Generale 604
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 661 del 13/12/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIGILLO (PG)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2015 - Registro Particolare 9458 Registro Generale 12544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3276 del 29/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIGILLO (PG)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2023 - Registro Particolare 4188 Registro Generale 6293
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 225/2023
del 25/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIGILLO (PG)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/06/2009), con atto stipulato il 26/09/2009 a firma di Notaio Matano Enrico ai nn. 235/153 di repertorio, trascritto il 02/07/2009 a Perugia ai nn. 18203/11467

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/06/2009), con atto stipulato il 26/06/2009 a firma di Notaio Matano Enrico ai nn. 235/153 di repertorio, trascritto il 02/07/2009 a Perugia ai nn. 18203/11467

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1977 fino al 07/04/1992), trascritto il 06/12/1977 a Perugia ai nn. 18494/14092

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1977 fino al 07/04/1992), trascritto il 06/12/1977 a Perugia ai nn. 18494/14092

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1977 fino al 07/04/1992), trascritto il 06/12/1977 a Perugia ai nn. 18494/14092

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/1981 fino al 07/04/1992), registrato il 24/02/1983 a Roma ai nn. 24 vol. 9890, trascritto il 21/03/1985 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/1981 fino al 07/04/1992), registrato il 24/02/1983 a Roma ai nn. 24 vol. 9890, trascritto il 21/03/1985 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/1981 fino al 07/04/1992), registrato il 24/02/1983 a Roma ai nn. 24 vol. 9890, trascritto il 21/03/1985 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1988 fino al 07/04/1992), trascritto il 01/08/1988 a Perugia ai nn. 14394/10061

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1988 fino al 07/04/1992), trascritto il 01/08/1988 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1988 fino al 07/04/1992), trascritto il 01/08/1988 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1988 fino al 07/04/1992), trascritto il 01/08/1988 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1988 fino al 07/04/1992), trascritto il 01/08/1988 a Perugia ai nn. 4983/3673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/24, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/04/1992 fino al 26/06/2009), con atto stipulato il 07/04/1992 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn.

18349 di repertorio, trascritto il 27/05/1992 a Perugia ai nn. 13075/9745

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/24, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/04/1992 fino al 26/06/2009), con atto stipulato il 07/04/1992 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 18349 di repertorio, trascritto il 27/05/1992 a Perugia ai nn. 13075/9745

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 6/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 13/02/1996 con il n. 614 di protocollo, rilasciata il 08/06/1996 con il n. 6 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 08/05/2023 (v.doc allegato V.) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito (v. doc allegato VI. e VII.) sono state rilevate difformità di carattere edilizio, urbanistico e catastale:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unica pratica edilizia presente presso il Comune di Sigillo ha come oggetto un cambio di destinazione d'uso del fondo/cantina in un appartamento del 1996. Il progetto non è mai stato realizzato e infatti non è presente né l'inizio/fine lavori né l'Agibilità. (v.doc allegato IV.).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: il fondo non è più diviso in due ambienti ed il tramezzo è stato soppresso. L'altezza del locale al piano terra è di 2,43 m e non di 2,70 come indicato. Al primo piano la cucina si trova nel vano posto a nord e non a est come indicato nella planimetria catastale. (v.doc allegato I e VIII.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese dal titolo edilizio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SIGILLO VIA DELLE MURA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

1. appartamento a SIGILLO Via delle Mura 4, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento posto al piano terra, primo e secondo del civico n.4, di una palazzina sita a Sigillo (PG), in Via delle Mura, che comprende un locale adibito a fondo a piano terra ed un terrazzo al piano secondo.

La palazzina è costituita da un edificio composto da tre piani fuori terra posto in una zona residenziale ai margini del centro storico di Sigillo. L'area dove sorge la palazzina è a vocazione principalmente residenziale.

L'immobile è raggiungibile da fuori Perugia tramite il raccordo stradale Perugia – Valfabbrica -Ancona E45/SS3bis, a Valfabbrica continuare su SS318 per 34 km; prendere l'uscita di Fossato di Vico e mantenere la sinistra al bivio veros Fabo/Parco del Montecucco; proseguire sulla SS3 per 4,8 km; arrivati a Sigillo e passata la piazza del Martiri dove è situato il Municipio, voltare a sinistra su Via Ercole Ronconi. Alla fine della strada voltare a destra e ancora a destra per immettersi in Via delle Mura. La palazzina è situata sulla destra a metà di Via delle Mura.

L'immobile è stato realizzato negli anni 1950/60. La struttura portante verticale è costituita da muratura in pietra, i solai invece sono tutti in legno compreso quello di copertura.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 21/04/2023 , i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Sigillo (PG): (v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MURA SNC, piano: T-1-2, intestato a ROGO Marcello e ROMANO Graziella Lucia, derivante da Variazione del 09/11/2015
Confini: A nord-est: Particella 215/4: MARAMIGI Luca A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone Particella 210/8: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone A sud-ovest: Particella 214/24: FUGANESI Vera A sud: Particella 211/1: MINENZA Adalberto e MINENZA Ubaldo Particella 211/3: BAZZUCCHI Silvia

2. scala interna comune a SIGILLO Via delle Mura 4, per la quota di:

- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MURA SNC, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2011 Pratica n. PG0073939 in atti dal 15/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 22588.1/2011)
Confini: A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone BENE COMUNE NON CENSIBILE

3. terreno a SIGILLO Via delle Mura 4, per la quota di:

- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
- *pro quota* di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 87, derivante da Impianto meccanografico del 14/10/1976
Confini: A nord-est: Particella 215/4: MARAMIGI Luca A sud-ovest: Particella 210/7: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone Particella 210/8: BUSSI Irene, VIOLA Carlo, Viola Roberto, Viola Simone A sud-ovest: Particella 214/24: FUGANESI Vera A sud: Particella 211/1: MINENZA Adalberto e MINENZA Ubaldo Particella 211/3: BAZZUCCHI Silvia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta doc. allegato VI. e documentazione fotografica doc.allegato VII.)

All'appartamento oggetto di pignoramento posizionato al primo piano si accede dall' ingresso/scala che distribuisce due appartamenti di altra proprietà al piano terra e primo. L'appartamento oggetto di valutazione ha una superficie calpestabile di circa mq 48 ed è così suddivisa al suo interno: Ingresso (mq. 2), disimpegno (mq 5), soggiorno (mq. 11); cucina (mq. 15); camera (mq.10) e un bagno (mq. 5). L'appartamento ha un ampio terrazzo (mq 59) al piano secondo, che è anche il livello della copertura. E' presente al piano terra un ampio fondo dove è situata la centrale termica. L'appartamento, al suo interno, si presenta in condizioni generali soddisfacenti. I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in graniglia e ceramica al bagno. Le pareti sono intonacate etinteggiate. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno e realizzati con vetro a singola lastra con serrande avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impiantodi riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa. La caldaia, alimentata a gas metano, si trova alloggiata nel fondo a piano terra, con scarico collegato alla canna fumaria e presa d'aria a parete.

Al fondo al piano terra si accede dal vano in comune. Il fondo ha una superficie di circa 42 mq. Il pavimento è in cemento, le pareti sono tinteggiate ed è dotato di una porta in lamiera che dà sulla Via delle Mura. Sulla parete opposta una altra porta in lamiera dà accesso alla corte esclusiva di 30 mq circa, che si sviluppa su due livelli (una parte, in piano a +0,60 e una parte in pendenza che va da +0,90 a 1,20 m sopra il livello del fondo).

Al lastrico solare al secondo piano si accede salendo la scala ad uso esclusivo che è rivestita in lastre di trani, da una porta in lamiera che dà accesso alla copertura. E' presente l'impermeabilizzazione ma quest'ultima è lasciata in vista, senza nessun tipo di finitura/protezione. Il lastrico solare è delimitato da una rete metallica. Non è presente nessuna ringhiera di protezione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	2,00	x	100 %	=	2,00
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
Soggiorno	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera	10,00	x	100 %	=	10,00
Cucina	15,00	x	100 %	=	15,00

Bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
Lastrico solare	59,00	x	10 %	=	5,90
Fondo	42,00	x	50 %	=	21,00
Pareti esterne e di divisione interna	30,00	x	100 %	=	30,00
Corte esterna	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	209,00				107,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'immobile è situato nella zona centrale dell'abitato di Sigillo; lo stato delle finiture dell'abitazione, quali pavimenti, rivestimenti ed infissi sono in sufficienti condizioni di manutenzione, il riscaldamento degli ambienti è effettuato tramite termosifoni in ghisa. La caldaia, alimentata a gas metano, si trova alloggiata nel fondo a piano terra, con scarico collegato alla canna fumaria e presa d'aria a parete.

Nel locale destinato a fondo, posto al piano terra le caratteristiche delle finiture sono: pavimento in cemento con pareti e soffitto tinteggiate, tubazioni degli impianti a vista.

Nel lastrico solare al secondo piano con funzione di copertura è presente solo l'impermeabilizzazione lasciata in vista, senza nessun tipo di finitura/protezione. Il lastrico solare è delimitato da una rete metallica. Non è presente nessuna ringhiera di protezione.

Nell'archivio del Comune di Sigillo è presente una pratica edilizia di un cambio di destinazione d'uso del fondo/cantina in un appartamento del 1996. Il progetto non è mai stato realizzato e infatti non è presente né l'inizio/fine lavori né l'Agibilità. E' necessario predisporre una pratica di richiesta di certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Valutando il prezzo a mq commerciale degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria (v. doc

allegato IX.), il prezzo medio commerciale viene stimato, per un'immobile ristrutturato, in circa €. 660,00 (seicentossanta/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. Tenendo conto di un coefficiente di merito globale per la valutazione delle condizioni degli immobili residenziali, pari a 0.69 (v. doc allegato X.) viene attribuito un valore commerciale di €. 455,40 (euro quattrocentocinquantacinque/40) al mq. di superficie utile commerciale ($€ 660,00 \times 0.69 = € 455,40$).

La superficie commerciale riscontrata è pari a 107,90 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 50% il fondo al piano terra, al 10% il lastrico solare e al 10% la corte esterna scoperta (Norma UNI 10750).

La valutazione sopra espressa assume come riferimento i metri quadrati relativi, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura. Pertanto avremo:

Superficie Commerciale 107.90 mq X € 455,40 = € 49.137,66 arrotondato a € **49.140,00 (quarantanovemilacentoquaranta/00 euro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.140,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza certificato di agibilità	-4.914,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.226,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.226,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza; stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si è calcolato un coefficiente di merito per la valutazione delle condizioni degli immobili residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia territorio, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Perugia, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI ; Borsino immobiliare dell'Umbria CCIAA Perugia II° Trim. 2022.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,90	0,00	44.226,00	44.226,00
				44.226,00 €	44.226,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.226,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.226,00**

data 17/08/2023

il tecnico incaricato
Arch. Elisa CASTRO BALDO