

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 347/2016 R.G. Es.

promossa da

S.p.a.

(Avv. Lucio Giommoni)

contro

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Rosa Lavanga; nel procedimento immobiliare promosso da S.p.a., esecutante rappresentata dall'Avv. Lucio Giommoni, contro la S. , esecutata, la S.V., con ordinanza del 02 marzo 2021, ha richiamato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio perché, sempre sotto il vincolo del già prestato giuramento, risponda alla richiesta del precedente con nota di trattazione in data 25 febbraio 2021:

“STIMI IL C.T.U. IL COMPENDIO STAGGIATO PER LA PIENA PROPRIETÀ”.

Il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. termine di giorni 90 per

rispondere con relazione scritta.

=====

Accertato il nuovo incarico, lo scrivente ha nuovamente esaminato il materiale raccolto in sede di prima indagine e può affermare che quanto chiesto dal precedente, trattandosi di una attività propedeutica alla risposta del precedente quesito, è materia già affrontata in sede di valutazione della quota di usufrutto in carico alla esecutata Sig.ra .

Di seguito, ferme restando tutte le indicazioni descrittive, di individuazione toponomastica e catastale, di regolarità edilizie, coerenze e gravami del bene in esame, viene di seguito trascritto quanto già contenuto nel precedente elaborato peritale sull'argomento:

Valutazione della piena proprietà.

“Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dell'immobile in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata “serietà” ed affidabilità, presenti, e/o che operano,

nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di inizio delle operazioni peritali, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

LOTTO UNICO

- *Superficie commerciale al piano terra*
mq. 55,85 x 600,00 = €. 33.510,00
- *Ripostiglio al piano terra*
mq. 2,24 x 100,00 = €. 224,00
- *Superficie commerciale al piano primo*
mq. 48,32 x 600,00 = €. 28.992,00
- *Terrazzo al piano primo*
mq. 3,04 x 200,00 = €. 608,00
- *Soffitta al piano secondo*
mq. 28,88 x 400,00 = €. 11.552,00

Per un totale di €. 74.886,00”

Ttale somma rappresenta il valore della piena proprietà e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero quattro dattiloscritte (la documentazione esplicativa trovasi allegata al precedente elaborato peritale), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 07 maggio 2021

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli