



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO SOC. COOP.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Giovanni Romizi, Geometra

CF:RMZGNN51H11C662M

con studio in PANICALE (PG) Via Garibaldi 5/c

telefono: 075833316

email: romizi@romizi.com

PEC: romizi@pec.romizi.com

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PASSIGNANO SUL TRASIMENO strada provinciale Castel Rigone SNC,, frazione Castel Rigone, della superficie commerciale di **108,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██)

Appartamento in classe energetica "A" e in posizione panoramica con tamponature faccia a vista in pietra e mattoni.

Strutture portanti in cemento armato norma della legge di protezione dal rischio sismico.

L'appartamento è al piano primo ed è dotato di un terrazzo, al piano secondo vi è il sottotetto ben rifinito con un chiostrino aperto.

Il sottotetto, coi naccesso mediante una porta dalle scale, formalmente non è al momento abitabile secondo la normativa vigente (ancorché in corso di modifica) ma è dotato di bagno e di predisposizione per area cottura e impianto di riscaldamento.

La distribuzione interna al piano primo comprende un ingresso, due camere, bagno e cucina-soggiorno; al sottotetto vi è un unico locale comunicante con il bagno e con il chiostrino aperto tra i tetti..

Infissi in legno con vetro camera.

Sportelloni in legno.

Pavimenti in cotto e parquet, solaio intermedio e di copertura con travi di legno, travicelli e piastrelle a vista.

Bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Impianto elettrico sotto traccia con interruttore generale anche all'esterno entro uno stipetto con serratura.

Impianto di riscaldamento predisposto per la messa in opera di caldaietta e gas e radiatori.

Angolo cucina predisposto con scarichi e arrivo del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 583 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASTEL RIGONE, CAMPAGNA SNC, piano: 1, intestato a (████████████████████) derivante da variazione del 09/11/2015
Coerenze: residua proprietà della (████████████████████) a più lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.136,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.136,25

Data della valutazione:

09/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/03/2019 a firma di Dott. Pietro Castellani ai nn. 70142/11948 di repertorio, a favore di Rovigobanca Credito Cooperativo- Società Cooperativa con sede in Rovigo, contro società [REDACTED] con sede in Rovigo, derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 6.000.000,00.

Importo capitale: 12.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

Risulta in margine Annotazione di Proroga Durata Ammortamento annotata il 01/08/2013 al n.4303 di formalità;(in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. De Carlo Domenico, Notaio in Rovigo, del 29/05/2013 rep.2721/2256);

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/01/2017 a firma di Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia ai nn. 130844/44751 di repertorio, a favore di Banca Valdichiana - Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano Società Cooperativa con sede in Chiusi , contro società "[REDACTED]" con sede in Rovigo, derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 560.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano Soc.Coop. con sede in Chiusi , contro società "[REDACTED]" con sede in Rovigo, derivante da pignoramento immobiliare n.8204 de11'11/05/2018 , atto giudiziario notificato dall'U.N.E.P. di Perugia in data 16/04/2018 rep.1576;

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia a favore del Comune di Passignano sul Trasimeno, stipulata il 21/03/2005 a firma di Notaio Giuseppe Brunelli ai nn. 102383 di repertorio, a favore di Comune di Passignano sul Trasimeno, contro Bianchi Bruno nato a Passignano sul Trasimeno il 13/10/1941 e Giudizio Giovanna

nata a Tuoro sul Trasimeno il 05/02/1950, derivante da rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia

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
Millesimi condominiali:	50,95

Ulteriori avvertenze:

Avvertenze: riparazioni e completamenti da farsi.

- Rifacimento impermeabilizzazione terrazzo tra i fabbricati al piano primo (lastrico solare autorimessa) con rimozione e ripristino pavimentazione in pietra, da ripartire pro quota tra tutte le 26 unità immobiliari.
- Sistemazioni impianti elettrico e citofonico condominiale, da ripartire pro quota tra tutte le unità immobiliari
- Completamento impianto riscaldamento (attualmente costituito solo dalle tubazioni senza caldaia e radiatori) in ciascuna unità immobiliare
- Oneri per sistemazione impianto elettrico in ciascuna unità immobiliare.
- Oneri per sistemazioni infissi (serramenti da rivedere e simili) in ciascuna unità immobiliare.
- Nuove bussole interne in legno mancanti in ciascuna unità immobiliare.
- Opere condominiali di fognatura, acquedottistiche, per rete Enel-Gas, opere rete Telecom e relativi allacci da realizzare o completare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA VENTENNALE :

ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di stima risultava essere di Proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale, per essere ad essi Pervenuti:

- in parte (quanto al Foglio 36, particella 30):in virtù di atto notarile pubblico di compravendite a rogito Dott. Cesare Augusto Capo, Notaio in Perugia, del 11/06/1984 rep.6780/2566 e trascritto a Perugia il 18/06/1984 al n.8910 di formalità, dalla [REDACTED] ed in parte (quanto al Foglio 36, Particelle 26-28-29-267)in virtù dir atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cesare Augusto Capo, Notaio in Perugia, del 09/09/1988 rep. 13253/4185, registrato a Perugia il 26/09/1988 al n.4746 e trascritto a Perugia il 05/10/1988 al n.12575 di formalità, dalla signora [REDACTED]

- con atto notarile pubblico di compravendita per Persona da Nominare a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/10/2005 rep.104055/28784, registrato a Perugia il 13/11/2008 al n. 22184 e atto notarile pubblico di Dichiarazione di Nomina a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 17/20/2008 rep.104056, registrato a Perugia il [23/11/2005 al n.865, e trascritti presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 23/11/2005 al n.22184 di formalità i signori [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ in ragione di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale, vendevano alla società "██████████" con sede in Perugia la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di attestazione; risulta a margine della presente: Annotazione di Quietanza annotata il 07/04/2006 al n.2518 di formalità; (in dipendenza di scrittura Privata con. sottoscrizione autenticata dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 13/03/2006 rep.105643/29510)

- con atto notarile Pubblico di Compravendita a Rogito Dott. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, del 15/11/2007 rep.127293/322883 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 04/12/2007 al n.22327 di formalità la società "██████████" con sede in Perugia vendeva alla società "██████████" con sede in Rovigo la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di attestazione;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **46/06 del 27.04.2006**, intestata a ██████████ presso lo studio ██████████ per lavori di progetto per la realizzazione di 13 alloggi residenziali e garage, locale ricettivo con annessi servizi (blocco 5), rilasciata il 21/03/2019 con il n. 46/06 di protocollo

Concessione edilizia N. **82/08 del 25.09.2008**, intestata a ██████████ per lavori di variante al P di C 46/2006 inerente costruzione di edificio plurifamiliare (blocco 5 - Borgo) , presentata il 25/09/2018 con il n. 82/08 di protocollo

Concessione edilizia N. **43/11 del 21.04.2011**, intestata a ██████████ per lavori di variante al P di C 46/2006 P di C. 82/2008, presentata il 21/04/2011 con il n. 43/11 di protocollo

Certificato di agibilità blocco 5 N. **17/2012 prot.3290 del 27.03.2012**, intestata a ██████████ agibilità del 27/03/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area è in zona "C1" di alle seguente descrizione estratta dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P R G di Passignano sul Trasimeno. CAPO IV DISCIPLINA DELLE ZONE C Art. 23 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE C 1. Le zone C del territorio comunale così' come definite nel precedente art. 11, sono distinte nelle seguenti sottozone: CO AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE C0* AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE C1 AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE C1CR AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE CASTEL RIGONE C2 AREE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE C3 AREE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE CA AREE RESIDENZIALI DI NUOVO SVILUPPO EDILIZIO DOTATE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO CP AREE RESIDENZIALI DOTATE DI PIANO ATTUATIVO (ex L. 167/62) 2. L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli artt.17 e 18 della L.R 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto di riscaldamento da completare, serramenti infissi esterni e impianto elettrica da rivedere, bussole interne in legno da acquistare e mettere in opera. Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisto e messa in opera caldaia a gas e radiatori, serramenti infissi esterni e impianto elettrica da rivedere, bussole interne in legno da acquistare e mettere in opera, parquet in due camere.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- per completamenti e revisioni: € 7.500,00

BENI IN PASSIGNANO SUL TRASIMENO STRADA PROVINCIALE CASTEL RIGONE
SNC., FRAZIONE CASTEL RIGONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PASSIGNANO SUL TRASIMENO strada provinciale Castel Rigone SNC,, frazione Castel Rigone, della superficie commerciale di **108,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento in classe energetica "A" e in posizione panoramica con tamponature faccia a vista in pietra e mattoni.

Strutture portanti in cemento armato norma della legge di protezione dal rischio sismico.

L'appartamento è al piano primo ed è dotato di un terrazzo, al piano secondo vi è il sottotetto ben rifinito con un chiostrino aperto.

Il sottotetto, coi naccesso mediante una porta dalle scale, formalmente non è al momento abitabile secondo la normativa vigente (ancorché in corso di modifica) ma è dotato di bagno e di predisposizione per area cottura e impianto di riscaldamento.

La distribuzione interna al piano primo comprende un ingresso, due camere, bagno e cucina-soggiorno; al sottotetto vi è un unico locale comunicante con il bagno e con il chiostrino aperto tra i tetti..

Infissi in legno con vetro camera.

Sportelloni in legno.

Pavimenti in cotto e parquet, solaio intermedio e di copertura con travi di legno, travicelli e pianelle a

vista.

Bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Impianto elettrico sotto traccia con interruttore generale anche all'esterno entro uno stipetto con serratura.

Impianto di riscaldamento predisposto per la messa in opera di caldaietta e gas e radiatori.

Angolo cucina predisposto con scarichi e arrivo del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 583 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASTEL RIGONE, CAMPAGNA SNC, piano: 1, intestato a ██████████ derivante da variazione del 09/11/2015
Coerenze: residua proprietà della ██████████ a più lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Passignone sul trasimento). Il traffico nella zona

è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: panorama sul lago Trasimeno.



vista aerea del complesso immobiliare



autorimessa condominiale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

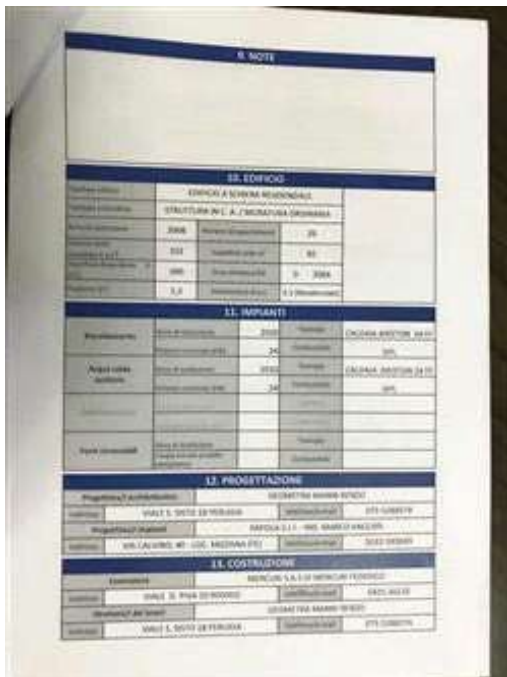
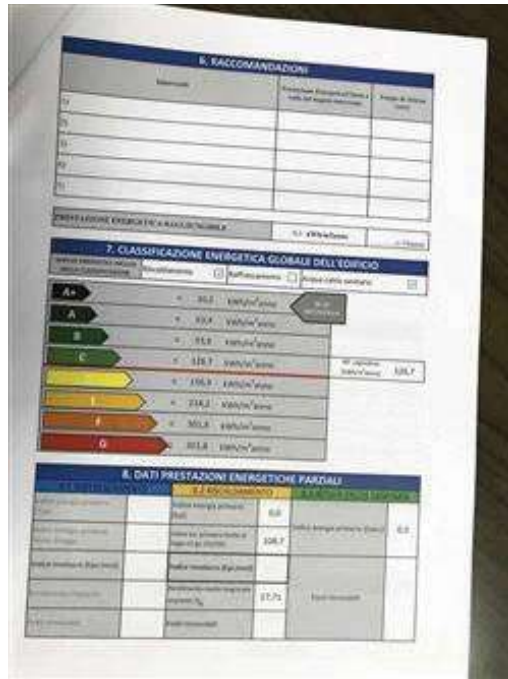
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[0,3 KWh/m²/anno]

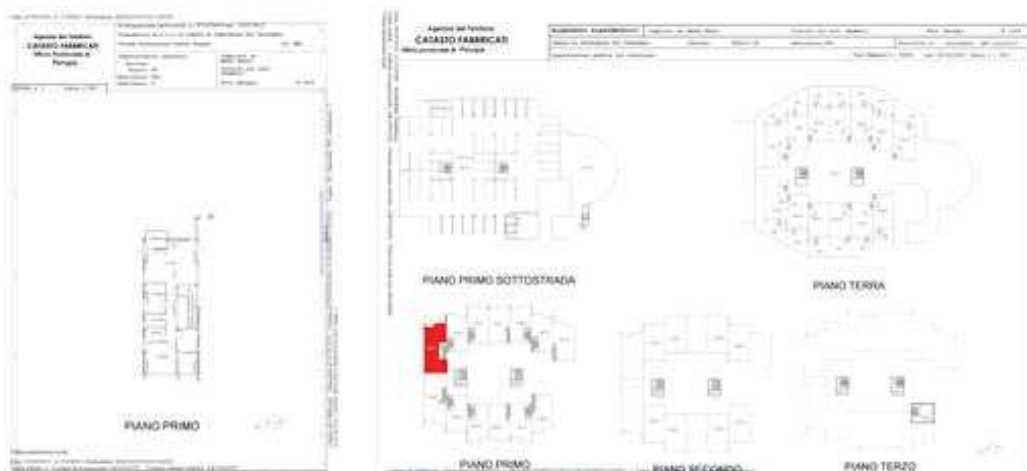
Certificazione APE N. 2 registrata in data 17/03/2012

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
terrazza	6,00	x	35 %	=	2,10
posto auto nell'autorimessa seminterrato da m. 3 ,00 x 5,50	16,50	x	25 %	=	4,13
Totale:	124,50				108,23

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di valutazione adottato:

Rif. UNI EN 15733/2011, che sostituisce
la vecchia UNI 10750.

Coefficienti di ponderazione.

DESCRIZIONE INCIDENZA

Superficie calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	
Muri perimetrali in comunione	50%	
Balconi	25%	
Terrazzi	35%	
Cantine e soffitte	35%	(sottotetti ben rifiniti al 60%)
autorimessa	25%	

Stima adottata:

area scoperta 10%

Costi generali da ripartire pro-quota:

rifacimento impermeabilizzazione terrazzo tra i fabbricati al piano primo (lastrico solare autorimessa) con rimozione e ripristino pavimentazione in pietra, da ripartire pro quota tra tutte le 26 unità immobiliari

mq 945,00 €/mq 90 €

85.050,00

Sistemazioni impianti elettrico e citofonico condominiale, da ripartire pro quota tra tutte le unità immobiliari

€

5.000,00

TOTALE da ripartire pro quota tra tutte le unità immobiliari € 90.050,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE UTILIZZATO PER LA STIMA:

stimato un costo totale per le riparazioni di spettanza condominiale in circa € 90.000,00 e stimati i costi per opere di fognatura, opere acquedottistiche, opere rete Enel-Gas e opere rete Telecom in € 127.000,00, come quantificato nella convenzione tra i danti causa della [REDACTED] ed il Comune di Passignano sul Trasimeno, si riduce il prezzo di stima di mercato da 1.200, €/mq a 1.050,00 €/mq.

CONCLUSIONE

prezzo a metro quadrato di superficie utile utilizzato per la stima: €/mq 1.050, 00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,23 x 1.050,00 = 113.636,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 113.636,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 113.636,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ANALISI DEI PREZZI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

Lista offerte di mercato recenti per beni di analoghe caratteristiche:

n	mq	prezzo richiesto	€/mq
1	55,00	€ 69.000,00	€ 1.255
2	65,00	€ 79.000,00	€ 1.215
3	45,00	€ 85.000,00	€ 1.889
4	91,00	€ 85.000,00	€ 934
5	95,00	€ 85.000,00	€ 895
6	100,00	€ 85.000,00	€ 850
7	120,00	€ 90.000,00	€ 750
8	75,00	€ 115.000,00	€ 1.533
9	98,00	€ 120.000,00	€ 1.224
10	115,00	€ 120.000,00	€ 1.043
11	190,00	€ 130.000,00	€ 684
12	70,00	€ 135.000,00	€ 1.929
	tot	€ 14.202	

media €/mq € 1.183,00

Osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate)

da €/mq € 850,00 a €/mq € 1.250,00

Borsino immobiliare

€/mq 991,00

Prezzo medio risultante dall'analisi di cui sopra (detto prezzo tiene conto delle particolari caratteristiche dei beni oggetto di stima: appartamenti in classe energetica "A" e in posizione panoramica con tamponature faccia a vista in pietra e mattoni)

€/mq 1.200,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Passignano sul Trasimonto, agenzie: Passignano sul Trasimonto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,23	0,00	113.636,25	113.636,25
				113.636,25 €	113.636,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 106.136,25

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:

€. 106.136,25