

STUDIO TECNICO DI LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta nell'interesse del Dott. Andrea Barbieri, liquidatore giudiziale nominato dal Tribunale di Spoleto nelle procedure di liquidazione patrimoniale ex art. 14 ter della legge 3/2012 (Sovraindebitamento) delle Signore

Avente per oggetto: l'aggiornamento dei valori venali di comune commercio degli immobili appartenenti ai cinque lotti, dallo scrivente già valutati nella perizia del 2015, nonché la verifica impiantistica di alcuni immobili, lotti che qui di seguito vengono elencati:

Lotto n. 1 - A) Abitazione in villino, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicata in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 294,22, identificata al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.IIa 451, sub 7;

Lotto n. 2 - B) Abitazione in villino e fondo, posta all'interno di un edificio più ampio, distribuita su due piani, al piano primo e al piano secondo, ubicata in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 239,07, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.IIa 451, sub 8;

Lotto n. 3 - C) Villino, indipendente, distribuito su quattro piani, al piano primo sottostrada, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via Magellano n. 7, di superficie commerciale mq. 497,70, identificato al C.F. al Foglio 219 del Comune di Foligno, p.lla 451, sub 9;

Lotto n. 4 - D) Negozio, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su due piani, al piano terra e al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 156,97, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 11;

E) Negozio, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano terra, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 31,90, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 12;

F) Negozio, posto all'interno di un edificio più ampio, al piano primo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Piazza della Repubblica n. 22-23-24, di superficie commerciale mq. 33,00, identificato al C.F. al Foglio 202 del Comune di Foligno, p.lla 819, sub 37;

Lotto n. 5 - G) Negozio e cantina, posto all'interno di un edificio più ampio, distribuito su tre piani, al piano terra, al piano primo e al piano secondo, ubicato in Comune di Foligno (PG), Via G. Garibaldi n. 36, di superficie commerciale mq. 314,84, identificato al C.F. al Foglio 203 del Comune di Foligno, p.lla 100, sub 36.

Premessa

Il sottoscritto, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla con Studio Tecnico in Perugia, Via F. Riccieri, 14 iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n. 719 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Perugia, riceveva incarico dal Dott. Andrea Barbieri di "valutare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare indicato in epigrafe".

Al fine di procedere all'espletamento del mandato ricevuto effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione in data 01 dicembre 2021, per rilevare e raccogliere tutti i dati e gli elementi utili all'espletamento dell'incarico ricevuto con l'assistenza del Dott. Ing. Francesco Angelucci.

Per una maggior chiarezza espositiva la presente relazione si articolerà nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) **Valutazione dei beni immobili**
- 2) **Verifica impiantistica lotti 1, 2 e 3**
- 3) **Conclusioni**

Come qui di seguito:

1) **Valutazione**

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati 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 (la superficie, il volume, il vano utile, ect.).

In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

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 un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di 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.

Criteria di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;

- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione: Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato della zona di Foligno, Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Pertanto lo scrivente avendo fatto le opportune considerazioni, *compiuto le dovute aggiunte in particolare su alcuni edifici di eccellente qualità e posti in vendita comprensivi di arredo mobiliare v. All. n. 1 e documentazione fotografica (ubicati in Via F. Magellano - lotti n. 1, 2 e 3) e su altri edifici di particolare valore storico (ubicati in Piazza della Repubblica e in Via G. Garibaldi - lotti n. 4 e 5) e le dovute detrazioni sia in riferimento ai lavori di ristrutturazione da completare (lotto n.*

4) che in generale alle variazioni in ribasso delle quotazioni di mercato intervenute negli ultimi sei anni,

infine avendo rispettato le rispettive quote eseguite,

assume, per gli immobili oggetto del presente pignoramento, i seguenti valori:

Immobili	Foglio n.	P.lla n.	Sup. in mq.	€ al mq.	Valore €	Arrotondamenti	Quote beni eseguiti			Valore lotto €
							Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto	
Abitazione in villino	219	451/7	294,22	1.050	308.931,00	309.000,00	1/2			154.500,00
Totale Lotto n. 1						309.000,00				154.500,00
Abitazione in villino	219	451/8	239,07	1.050	251.023,50	251.000,00	1/2			125.500,00
Totale Lotto n. 2						251.000,00				125.500,00
Villino	219	451/9	497,70	1.200	597.240,00	597.000,00	1/2			298.500,00
Totale Lotto n. 3						597.000,00				298.500,00
Immobili	Foglio n.	P.lla n.	Sup. in mq.	€ al mq.	Valore €	Arrotondamenti	Quote beni eseguiti			Valore lotto €
							Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto	
Negozio	202	819/11	156,97	1.450	227.606,50	228.000,00		2/4	1/2	116.850,00
Negozio	202	819/12	31,90	1.450	46.255,00	46.000,00		2/4	1/2	23.575,00
Negozio	202	819/37	33,00	1.450	47.850,00	48.000,00		2/4	1/2	24.600,00
Totale Lotto n. 4						322.000,00				165.025,00
Negozio	203	100/36	314,84	730	229.833,20	230.000,00	2/4			115.000,00
Totale Lotto n. 5						230.000,00				115.000,00
Valore Totale Quote Esestate										858.525,00
Valore Totale Compendio Stimato						1.709.000,00				

Per quanto riguarda le quote di spettanza esse sono così costituite rispettivamente:

Lotto n. 1

Unità immobiliare A), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla _____ e di 1/2 spettanti alla _____ sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/7. Il valore dell'intera quota è pari a €. 309.000,00, così suddivisa:

Quota di 1/2 pari a €. 154.500,00 spettanti ad _____

Quota di 1/2 pari a €. 154.500,00 spettanti ad _____

Lotto n. 2

Unità immobiliare B), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla _____ e di 1/2 spettanti alla _____ sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/8. Il valore dell'intera quota è pari a €. 251.000,00, così suddivisa:

Quota di 1/2 pari a €. 125.500,00 spettanti ad _____

Quota di 1/2 pari a €. 125.500,00 spettanti ad _____

Lotto n. 3

Unità immobiliare C), quota diritti di piena proprietà: di 1/2 spettanti alla _____ e di 1/2 spettanti alla _____ sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n. 219, p.lla n. 451/9. Il valore dell'intera quota è pari a €. 597.000,00, così suddivisa:

Quota di 1/2 pari a €. 298.500,00 spettanti ad _____

Quota di 1/2 pari a €. 298.500,00 spettanti ad _____

Lotto n. 4

Unità immobiliari D), E) e F), quota diritti di nuda proprietà: di 1/4 spettanti alla _____, di 1/4 spettanti alla _____ e di 1/4 spettanti alla _____; quota diritti di usufrutto: di 1/2 spettanti a _____ e 1/2 spettanti ad _____ sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n.

202, p.lla n. 819/11, 819/12 e 819/37. Il valore dell'intera quota è pari a €. 322.000,00, così suddivisa:

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a €. 50.312,50 spettanti ad

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a €. 50.312,50 spettanti ad

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a €. 50.312,50 spettanti a

Quota di nuda proprietà 1/4 pari a €. 50.312,50 spettanti ad .

Quota di usufrutto 1/2 pari a €. 64.400,00 spettanti a

Quota di usufrutto 1/2 pari a €. 56.350,00 spettanti ad

Lotto n. 5

Unità immobiliare H), quota diritti di piena proprietà: di 1/4 spettanti alla : , di

1/4 spettanti alla di 1/4 spettanti alla e di 1/4 spettanti

alla sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Foligno, Foglio n.

203, p.lla n. 100/36. Il valore dell'intera quota è pari a €. 230.000,00, così suddivisa:

Quota di proprietà 1/4 pari a €. 57.500,00 spettanti ad .

Quota di proprietà 1/4 pari a €. 57.500,00 spettanti a

Quota di proprietà 1/4 pari a €. 57.500,00 spettanti ad

Quota di proprietà 1/4 pari a €. 57.500,00 spettanti ad

Pertanto il valore totale del compendio stimato, dei cinque lotti, da inserire quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita è di €. 1.437.312,50, di cui €. 743.812,50 come quote eseguite, avendo detratto dal conteggio le quote già vendute del lotto n. 4.

2) Verifica impiantistica lotti 1, 2 e 3

Dal sopralluogo effettuato è emerso quanto segue:

A) Le tre unità immobiliari che hanno in comune l'area esterna utilizzata come corte circostante i due edifici, distinta al C.F. del Comune di Foligno al Foglio n. 219, p.lla n. 451/10, come B.C.N.C,

di Superficie Ha 00.15.50, comprensiva di sedime dei fabbricati, presentano tutte e tre i contatori delle varie utenze nello stesso alloggiamento posto esternamente al muro che circonda la proprietà dirimpetto alla Via Magellano (Foto n. 4);

B) Per quanto riguarda l'energia elettrica sono presenti tre contatori indipendenti che servono le tre unità (Foto n. 3);

C) Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico sono presenti due contatori (Foto n. 1 e 2), il primo serve le due unità immobiliari occupate dal [redacted] (lotto n. 3) e dalla [redacted] (lotto n. 2), mentre il secondo contatore serve l'unità immobiliare occupata dalla Sig.ra [redacted] (lotto n. 1).

Per rendere autonomi i tre lotti bisogna semplicemente installare un terzo contatore collegarlo alla tubazione già predisposta, intercettando la linea dove forma una T chiudendo una di queste diramazioni, separando così la linea di [redacted] da quella di [redacted] contemporaneamente si attiva la nuova linea indipendente che parte dai contatori e servirà una delle due unità. La richiesta dell'allaccio e attivazione, nonché del preventivo di spesa va inoltrata alla Società Valle Umbria Servizi Spa di Foligno.

D) Per quanto riguarda l'approvvigionamento del gas metano sono presenti anche qui due contatori (Foto n. 1 e 2), il primo serve le due unità immobiliari occupate dal [redacted] (lotto n. 3) e dalla [redacted] (lotto n. 2), mentre il secondo contatore serve l'unità immobiliare occupata dalla [redacted] (lotto n. 1).

Per rendere autonomi i tre lotti bisogna semplicemente allacciare e attivare un terzo contatore del gas e collegarlo alla linea già predisposta. La richiesta dell'allaccio e del preventivo di spesa va inoltrata alla Società 2i Rete Gas di Perugia.

3) Conclusioni

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione Tecnica di Stima ribadendo e riepilogando le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, vado in via definitiva, in base ai quesiti

formulati, a replicare che:

A) In ordine all'aggiornamento dei valori di mercato stimati alla data della presente perizia essi consistono:

Lotto n. 1 – Valore di mercato intera quota € 309.000,00

Lotto n. 2 – Valore di mercato intera quota € 251.000,00

Lotto n. 3 – Valore di mercato € 597.000,00

Lotto n. 4 – Quota 1/4 diritti di nuda proprietà Valore di mercato € 50.312,50

Lotto n. 5 – Valore di mercato intera quota € 230.000,00.

B) In ordine alla verifica impiantistica, per rendere indipendenti i tre lotti sotto il profilo degli approvvigionamenti del gas metano e dell'acqua, è necessario allacciare e attivare due contatori rispettivamente uno del gas e uno dell'acqua, non è possibile redigere un preventivo di massima in quanto le due Società richiedono una richiesta formale redatta da colui che utilizzerà la fornitura, comunque le spese occorrenti comprensive dell'intervento per l'individuazione e la chiusura della linea a T, possono indicativamente essere non superiori ad € 1.000,00.

C) Infine per rendere indipendente totalmente il lotto n. 3 (villino) dai lotti n. 1 e 2, è necessario dividere la corte comune attraverso un frazionamento originando così due nuove particelle e con successivo aggiornamento catastale, i cui relativi costi possono oscillare tra € 1.000,00 ed € 1.500,00 (in relazione al tecnico abilitato che esegue l'intervento).

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Perugia li 30/12/2021

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

Si allega qui di seguito la documentazione fotografica del locale contatori



Foto n. 1 – Contatori del Gas
e dell'acqua



Foto n. 2 – Predisposizione
linee già presenti

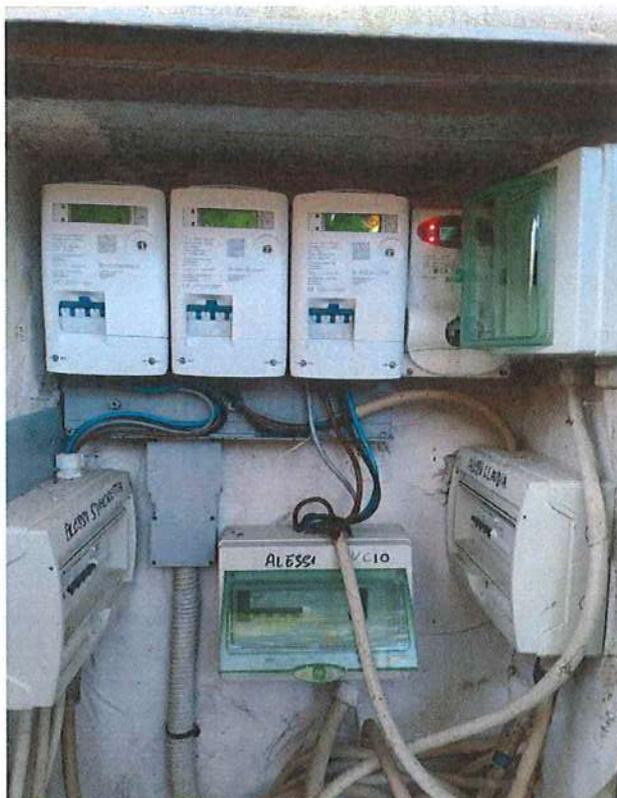


Foto n. 3 – Contatori dell'energia elettrica



Foto n. 4 – Contatori: acqua, gas ed energia elettrica