

C.T.U.: Arch. Matteo Vinti  
Via A. Diaz, 104 - c.a.p. 06128, Perugia  
Tel 333 52 00.645 e-mail: [matteo.vinti@alice.it](mailto:matteo.vinti@alice.it)

## Relazione Peritale

23 FEB 2018



G.E. Dott. Umberto Rana  
Tribunale di Perugia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Piazza Matteotti, 1/22 - Perugia

### Proc. Esecutiva Immobiliare N.66/09 R.G. Es.

promossa da "Banca di Mantignana Credito Cooperativo Umbro società cooperativa con sede in Mantignana di  
Corciano, piazza Rinascimento n.7"

a carico di

- omissis -

PROV. DEGLI ARCHITETTI  
MATTEO VINTI  
Via A. Diaz, 104  
06128 Perugia

**C.T.U.: Arch. Matteo Vinti**

Via A. Diaz, 104 - c.a.p. 06128, PERUGIA

Tel 333.52.00.645 e-mail: matteo.vinti@alice.it

Cod. Fiscale personale VNTMTT75H17G478Y

Iscritto al num. 1075 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e

Conservatori della Provincia di Perugia

nominato C.T.U. nella

**Proc. Esecutiva Immobiliare N.66/09 R.G. Es.**

con data del giuramento 24 novembre 2009.

promossa da "Banca di Mantignana Credito Cooperativo Umbro società  
cooperativa con sede in Mantignana di Corciano, piazza Rinascimento n.7".

a carico di *OMISSIS* residente in

*OMISSIS* con diritti di proprietà pari a 1/2 del

seguenti immobili: " Comune di Marsciano (Pg) - al Cat. Fabbr. Immobili

distinti al foglio 102 particella 144 sub. 4 piano T-1-2-3"; *OMISSIS*

residente in *OMISSIS*

e *OMISSIS*

residente in

*OMISSIS*

con diritti di proprietà pari a 1/2

ciascuno dei seguenti immobili: " Comune di Marsciano (Pg) - al Cat. Terr.

Immobili distinti al foglio 120 particelle n. 218 - 221 - 231"

**Oggetto: Relazione Peritale**

**G.E. Dott. Umberto Rana**

**Tribunale di Perugia**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Piazza Matteotti, 1/22 - Perugia**

Proc. Esecutiva Immobiliare N.66/09 R.G. Es.

con data del giuramento 24 novembre 2009.

---

**Parti in causa nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.66/09 R.G. Es.:**

**Procedente: "Banca di Mantignana Credito Cooperativo Umbro società cooperativa con sede in Mantignana di Corciano, piazza Rinascimento n.7".**

**Esecutati:**

- omissis -

---

**Premessa:**

Il giorno 24 novembre 2009 il Giudice poneva al sottoscritto l'incarico per CTU

Il giorno 4 dicembre 2009 si dava inizio alle operazioni peritali come da comunicazione alle parti.

---

La presente Relazione di CTU contiene:

1. Dati della Perizia

2. Intestazioni

3. Premessa

4. Identificazione del bene

5. Descrizione analitica dell'immobile

6. Condizioni di manutenzione

7. Titoli di proprietà

8. Stato di possesso del bene

9. Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche condominiali)

10. Informazioni su spese ordinarie annue condominiali, spese scadute e non pagate negli ultimi due anni, spese condominiali deliberate e non scadute in corso.

11. Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene

12. Parere sulla comoda divisibilità del bene

13. Parere sulla formazione di uno o più lotti

14. Valore dell'immobile con criterio di stima

15. Fonti di informazione

16. Allegati

---

**Identificazione del bene**

Per quanto concerne l'immobile identificato alla particella 144 sub. 4 del foglio 102, da qui in avanti denominato "immobile A", si tratta di una casa di civile abitazione riconducibile al tipo a schiera, costituita da piano terra, primo, secondo e soffitta nel sottotetto. L'immobile è situato nel centro storico di Morcella, piccola frazione a nord di Marsciano.

Per le particelle 218-221-231 del foglio 120, da qui in avanti denominate "immobile B", si tratta di un lotto di terreno, situato lungo via Benedetto Croce a poche decine di metri dall'ingresso alla frazione di Morcella.

In aggiunta a quanto riportato nella relazione Notarile contenuta nel materiale  
messomi a disposizione dal Tribunale di Perugia, dalle visure eseguite presso  
l'Agenzia del territorio è emerso:

Dagli uffici del catasto, gli immobili sono così identificati:

Per "l'immobile A", "Comune di Marsciano (Pg) – al Cat. Fabbr. foglio 102  
particella 144 sub. 4"

Indirizzo: via IV Novembre n.3

Piano T-1-2-3 – CAT A/3 – classe 3 – consistenza: 5 vani - rendita euro 296,96

**Intestato a:**

- OMISSIS -

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Per "l'immobile B", "Comune di Marsciano (Pg) – al Cat. Terreni foglio 120  
particelle 218 - 221 - 231"

**Particella 218:**

qualità classe: seminativo 3 – superficie mq: 550 – reddito dominicale: 2,41 euro –  
reddito agrario: 2,56 euro.

**Particella 221:**

qualità classe: seminativo 3 – superficie mq: 230 – reddito dominicale: 1,01 euro –  
reddito agrario: 1,07 euro.

**Particella 231:**

qualità classe: seminativo arborato 3 – superficie mq: 860 – reddito dominicale:  
4,00 euro – reddito agrario: 3,55 euro.

**entrambi intestati a:**

- OMISSIS -

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1

Si evince immediatamente che sussistono delle incongruenze tra le informazioni riportate sulla visura catastale e il verbale di pignoramento.

Nelle visure catastali delle particelle 218-221-231 risulta proprietario per 1/1 unicamente il Sig. *omissis* mentre nel verbale di pignoramento si fa riferimento al Sig. *omissis* e Sig.ra *omissis* con: "diritti di proprietà 1/2 ciascuno" sulle suddette particelle (vedasi copia del verbale di pignoramento allegato al fascicolo fornitomi dal Tribunale e visure catastali)

----  
**Confini:**

le particelle sopra citate confinano con le seguenti particelle:

foglio 102 – particelle confinanti con la part.144: part. 145-152-151-143, informazioni prese dall'estratto di mappa catastale digitale allegato.

foglio 120 – particelle confinanti con le part. 218-221-231: part. 523-222-453-454-455-456-189-4, informazioni prese dall'estratto di mappa catastale digitale allegato.

----  
**I proprietari precedenti nel ventennio sono:**

"immobile A", foglio 102, part. 144, sub. 4, dall'esame dei dati presenti nella Visura storica per immobile allegata al fascicolo fornitomi dal Tribunale, risulta che questo è stato creato in data 20/09/2007 in seguito all'unione e consecutiva soppressione dei sub. 2 e 3 sempre della part. 144, pertanto per completezza si riportano anche i dati di questi ultimi.

Foglio 102 particella 144 sub. 4:

**situazione degli intestati dal 20/09/2007**

- *omissis*

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni; dati

derivanti da: variazione del 20/09/2007 n. 13704.1/2007 in atti dal 20/09/2007 ...

fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione-

variazione di toponom.

Foglio 102 particella 144 sub. 2:

**situazione degli intestati dal 20/09/2007**

- omissis

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al

20/09/2007; dati derivanti da: rettifica di intestazione all'attualità del 20/09/2007

n.16825.1/2007 in atti dal 20/09/2007 (protocollo n. pg0466515) rettifica d'ufficio

**situazione degli intestati dal 04/05/1995**

- omissis

con diritti ed oneri reali proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

fino al 20/09/2007; dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 04/05/1995

voltura n. 6216.1/1995 in atti dal 15/09/1995 repertorio n. 7243 rogante: Lemmi

sede: perugia, compravendita

**situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- omissis

- con

diritti ed oneri reali: proprietà fino al 04/05/1995

- omissis

omissis

- con diritti ed oneri reali: usufrutto fino al 04/05/1995

Foglio 102 particella 144 sub. 3:

**situazione degli intestati dal 19/09/2007**

- omissis

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al

20/09/2007; dati derivanti da: unità afferenti edificate in sopraelevazione del

19/09/2007 n.5071.1/2007 in atti dal 19/09/2007 (protocollo n. pg 0465444) unità

afferenti edificate in sopraelevazione

"immobile B", foglio 120, part. 218 - 221 - 231;

**situazione degli intestati dal 03/05/1995**

- *omissis* -

con diritti ed oneri reali proprietà per 1/1, dati derivanti da:...(segue)

**situazione degli intestati dal 13/09/1993**

- *omissis*

\* - con

diritti ed oneri reali: proprietà per 1/2 fino al 03/05/1995

- *omissis*

- con

diritti ed oneri reali: proprietà per 1/2 fino al 03/05/1995, dati derivanti da:...(segue)

**situazione degli intestati dal 19/01/1990**

- *omissis*

con

diritti ed oneri reali: fino al 13/09/1993, dati derivanti da:...(segue)

**situazione degli intestati dal 27/03/1986**

- *omissis*

con diritti ed oneri reali: fino al 19/01/1990, dati derivanti da:...(segue)

**situazione degli intestati dal 07/03/1989**

- *omissis*

con diritti ed oneri reali: fino al 27/03/1986, dati derivanti da:...(segue)

*(per maggiori dettagli vedasi visura storica per immobile allegata al fascicolo  
fornitomi dal Tribunale)*

**Descrizione analitica degli immobili:**



#### DESCRIZIONE ANALITICA DELL' "IMMOBILE A".

Si tratta di una casa di civile abitazione (corrispondente, come già detto, alla particella 144 sub. 4 del foglio 102) identificabile tipologicamente con il tipo a schiera storica, è costituita da un piano terra, primo, secondo e soffitta nel sottotetto. Le finiture esterne sono riconducibili al tipo popolare di basso pregio, non presenta spazi esterni privati, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica. L'immobile sorge all'interno del nucleo storico di Morcella, piccola frazione a pochi chilometri a nord di Marsciano, trattandosi di un piccolo nucleo che non ha subito espansioni le dotazioni della zona sono scarse o inesistenti (servizi e negozi).

La disposizione interna dell' immobile che al piano terra occupa un'area di sedime di circa 40,64 mq, prevede al piano terra due accessi, il primo comunica direttamente con le scale che conducono al piano superiore, il secondo con un grande vano adibito a fondo dotato di un piccolo ripostiglio sottoscala e un wc, dal fondo è inoltre possibile accedere alle scale tramite una porta interna.

Al piano primo, si trova uno spazio unico adibito a soggiorno-sala da pranzo ed un secondo vano ad uso cucina, in un angolo del soggiorno è localizzata la scala prefabbricata in ferro e legno che porta al piano secondo.

Al piano secondo dal pianerottolo di distribuzione si accede alla camera principale, ad una seconda camera ed al wc, sul soffitto del pianerottolo è presente la botola di accesso alla soffitta nel sottotetto.

#### **Superfici:**

piano terra: 30,75 mq (mq lordi da planimetria catastale)

piano primo: 33,35 mq (mq lordi da planimetria catastale)

piano secondo: 33,35 mq (mq lordi da planimetria catastale escluso terrazza), sup.

terrazza: 5.32 mq

sottotetto: 33.45 mq (mq lordi da planimetria catastale)

**Confini:** già citati

**Millesimi:** Da quanto è emerso dalle indagini effettuate non esistono millesimi condominiali perché non si tratta un condominio.

**Caratteristiche e destinazione della zona:**

L'immobile è ricompreso, nel P.R.G. vigente del Comune di Marsciano in zona definita 'AB' ovvero "zone che individuano gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale" vedasi art.6 delle N.T.A.- P.O. del Comune di Marsciano.

**rivestimento esterno:** in intonaco rustico di cemento non tinteggiato (parzialmente scoperto alla base lasciando intravedere la muratura di pietra e mattoni) di mediocre qualità e condizioni di manutenzione.

**serramenti esterni:** misti, al piano terra in metallo e vetro di separazione con l'esterno, al piano primo e secondo in legno e vetro di separazione con l'esterno, entrambi di mediocre qualità e condizioni di manutenzione.

**infissi interni:** a battente in legno, di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione.

**portone di ingresso:** in metallo verniciato e vetro, di mediocre qualità e condizioni di manutenzione

**pavimentazioni:** in gres porcellanato di buona qualità e condizioni di manutenzione.

**rivestimenti interni:** intonaco tintecciato, in buone condizioni di manutenzione.

**impianto elettrico:** l'attuale impianto elettrico risulta funzionante (la casa è tuttora abitata).

**impianto idrico:** l'attuale impianto idrico risulta funzionante (la casa è tuttora abitata).

**impianto termico:** l'impianto sembra funzionare (la casa è tuttora abitata).

**impianto di smaltimento delle acque reflue:** l'impianto sembra essere funzionante (la casa è tuttora abitata).

---

**Condizioni di manutenzione:**

L'edificio nella sua globalità appare in discrete condizioni generali di manutenzione.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL' "IMMOBILE B"**

Si tratta di un terreno (corrispondente alle particelle 218-221-231 del foglio 120) prospiciente a via Benedetto Croce, a poche decine di metri dall'ingresso al nucleo storico della frazione di Morcella. L'area è sostanzialmente pianeggiante con un leggero declivio verso nord, attualmente risulta sistemata a prato incolto ed è interessata dalla presenza di alcune alberature spontanee lungo il lato nord. Il lotto, di forma rettangolare, è delimitato, a nord da via Benedetto Croce tramite una stretta scarpata alberata di un metro e mezzo di altezza (essendo la suddetta via posta più in basso), ad ovest da un terreno coltivato di altra proprietà, ad est da un lotto edificato e a sud in maniera parziale da una strada di accesso di recente realizzazione. L'accesso al lotto avviene da detta strada.

**Caratteristiche e destinazione della zona:**

L'immobile è ricompreso, nel P.R.G. vigente del Comune di Marsciano in zona definita 'B1' ovvero "Zone di completamento a bassa densità di aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio". Indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq, H max ml. 10,00, rapporto di copertura (Rc) 30%, distanza dai confini (Dc) ml 5,00, distanza dai fabbricati (Df) ml 10,00, dalle strade (Ds) ml 6,00 (per maggiore dettaglio vedasi art.14 delle N.T.A.- P.O. del P.R.G. del Comune di Marsciano e certificato di Destinazione Urbanistica allegato al fascicolo fornitomi dal Tribunale).

**Superfici:**

particella 218: 550 mq (da visura catastale);  
particella 221: 230 mq (da visura catastale);  
particella 231: 860 mq (da visura catastale);  
per un totale di 1640 mq.

**Confini:** già citati

**Titolo di proprietà**

La verifica della proprietà è riportata nel materiale messomi a disposizione dal Tribunale di Perugia tuttavia, come già evidenziato, è stata confermata nelle visure presso l'Agenzia del Territorio (copia agli allegati) che riportano i nominativi dei proprietari.

**Stato di possesso del bene**

Come da sopralluogo del 16-12-09 si evince che "l'immobile A" in tale occasione risultava occupato dalla famiglia del proprietario Sig. omissis

**Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche condominiali)**

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio è emerso:

Dall'Agenzia del territorio - servizio pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Perugia:

**ricerca ispezione ordinaria effettuata il 8-01-2010 (riportata in allegato) sugli immobili oggetto della procedura - responso:**

**foglio 120 , particelle 218 - 221 - 231**

- trascrizione del 01-10-1993...atto tra vivi - compravendita...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- iscrizione del 26-04-1994...ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- trascrizione del 04-05-1995...atto tra vivi - compravendita...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- iscrizione del 16-05-1995...ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- trascrizione del 12-02-1996...domanda giudiziale - accertamento simulazione atti...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- trascrizione del 17-05-1996...domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione...(segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegate alla presente);

- trascrizione del 10-06-1996...domanda giudiziale - revoca atti soggetti a

trascrizione ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- trascrizione del 11-10-1996... domanda giudiziale – accertamento simulazione atti ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- trascrizione del 22-11-1996... domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- trascrizione del 18-01-1997... domanda giudiziale – accertamento simulazione atti ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- trascrizione del 23-01-1998... domanda giudiziale – accertamento simulazione atti ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- iscrizione del 20-11-2006... ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

**foglio 120, particelle 218 – 221 – 231 e foglio 102, particella 144 sub. 4**

- trascrizione del 23-02-2009... atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

- trascrizione del 05-06-2009... atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento ... (segue, per informazioni di dettaglio si rimanda alle ispezioni allegata alla presente):

Rimangono i vincoli di tipo urbanistico legati alla zona in cui è ubicato l'immobile.

**Informazioni su spese ordinarie annue condominiali, spese scadute e non pagate negli ultimi due anni, spese condominiali deliberate e non scadute in corso.**

Gli immobili, da quanto si è potuto riscontrare sul luogo non costituiscono un condominio, non mi sono state menzionate spese non pagate riconducibili alla coesistenza nel fabbricato.

**Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del bene:**

"immobile A":

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Marsciano, in seguito alla "Richiesta di Accesso agli Atti" presentata, è emersa una "Concessione edilizia" riportante data del 3/10/1981 a nome *OMASSIS* (di cui si riporta copia in allegato). La documentazione di cui sopra risulta parzialmente completa, ad esempio non era presente il certificato di agibilità, tuttavia da un esame di quanto presente (elaborati grafici) si è riscontrata una difformità tra realtà e progetto asserito riguardante la distribuzione interna, le altezze interne e la posizione delle scale. Dai colloqui avuti con gli addetti dell'Ufficio tecnico del Comune di Marsciano *OMASSIS* è emerso che tali difformità richiedono necessariamente una sanatoria al fine di regolarizzare lo stato di fatto. Risulta plausibile pensare alla sanabilità dell'immobile a fronte di una richiesta di concessione edilizia in sanatoria e delle altre pratiche necessarie (tra le quali il deposito strutturale) presso gli Uffici competenti. Sulla base delle informazioni ricevute dal personale dell'Ufficio Tecnico e dall'esperienza dello scrivente è possibile ipotizzare una spesa complessiva per l'intera procedura di sanatoria di 6.000 €, comprensiva sia degli

onorari professionali che degli oneri per la concessione.

Per quanto riguarda il Certificato di destinazione Urbanistica relativo all' "immobile

B", dai colloqui avuti con gli addetti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano

*omissis* è emerso che ad oggi non vi sono stati

cambiamenti nel P.R.G. Comunale, pertanto la classificazione delle suddette aree

è ancora quella asserita nel certificato di destinazione Urbanistica allegato al

fascicolo fornitomi dal Tribunale.

---

**Parere sulla comoda divisibilità del bene**

Per quanto riguarda "l'immobile A", esso risulta unitario e per la sua conformazione

geometrica e dimensionale, pertanto non si ritiene possibile dividerlo

comodamente secondo la quota pignorata di  $\frac{1}{2}$ .

---

**Parere sulla formazione di uno o più lotti**

Vista la costituzione e conformazione degli immobili oggetto di stima (eterogenei

per tipo, redditività e non contigui) si ritiene che si debbano formare due lotti di cui

in avanti denominati lotto 001 (facente riferimento all "IMMOBILE A") e lotto 002

(facente riferimento all "IMMOBILE B") che prevedano la quota pignorata.

---

**Valore dell'immobile con criterio di stima**

**Lotto 001**

Il procedimento di stima applicato per la valutazione dell'immobile è il seguente:

"Stima sintetica comparativa"

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di

valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da



stimare hanno assunto in altre libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state eseguite delle indagini presso i competenti Uffici Pubblici, studi di Enti di ricerca ed Operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle Pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato dello scrivente. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili:

- ubicati in posizione analoga : nel Comune di Marsciano;
- con stessa tipologia: abitazioni semi-indipendenti;
- con stessa destinazione d'uso;
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in oggetto.

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "superficie commerciale", che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e quelli interni e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni. In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti elencate al paragrafo specifico.

E' stata svolta una selezione degli immobili di comparazione aventi le stesse caratteristiche di quello analizzato. Inizialmente la ricerca si è basata sull'individuazione di prezzi, per così dire, standard, al fine di creare una base cognitiva da cui partire. All'interno di questa analisi è possibile usare dei coefficienti di differenziazione da applicare ai valori. I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi

coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Dalle analisi condotte si evince che:

1) Il valore medio di mercato desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero dell'Economia e delle Finanze di edifici con destinazione produttiva siti nel comune di Marsciano, anno 2009, semestre 1, fascia/zona: Periferica/Altre Frazioni Codice di zona: D2, microzona catastale 1, è così individuato: Destinazione "residenziale" Tipologia "abitazioni civili", stato conservativo "normale" valore minimo di mercato: 850,00 Euro/mq, valore massimo: 1250,00 Euro/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, della sua epoca di costruzione, del suo stato di conservazione e manutenzione si opterà per la quotazione minore: **ne deriva il valore scelto per le abitazioni civili = 850,00 Euro/mq**

2) Il valore medio di mercato di abitazioni civili così come prima descritti siti nel Comune di Marsciano, svolte presso operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato individuato in:

**valore in €/mq per abitazioni civili, da compravendite: 768,91 €/mq**

I prezzi medi ottenuti possono essere considerati attendibili in ragione del fatto che sono stati presi nell'indagine immobili con caratteristiche costruttive, tipologiche, di dotazioni e di stato di conservazione simili all'immobile in oggetto di stima.

Dai prezzi così reperiti, di cui al punto 1) e 2) si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$(850 + 768,91) \text{ €/mq} / 2 = 809,46 \text{ €/mq}$$

Il valore risultante al mq di superficie commerciale dell'immobile è 809,46

€/mq

Il valore dell'immobile può essere calcolato moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale che, dalle planimetrie fornitemi, può essere fissata in 121,92 mq.

Ne deriva che il valore sarà dato da:  $809,46 \text{ €/mq} \times 121,92 \text{ mq} = 98.689,36 \text{ €}$ .

Tenendo in considerazione la sola quota pignorata dell'immobile (corrispondente ad  $\frac{1}{2}$ ), la maggiore difficoltà di vendita derivante da tali quote indivise e gli oneri relativi alla sanabilità dell'immobile (vedasi capitolo relativo) si applicheranno le dovute correzioni al valore suddetto e cioè:

- valore dell'immobile per la sola quota pignorata (diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ ),

$98.689,36 \text{ €} / 2 = 49.344,68 \text{ €}$ ;

- riduzione del 10% dovuta alla maggiore difficoltà di vendita per le quote frazionate,  $49.344,68 \text{ €} \times 0,9 = 44.410,21 \text{ €}$

- oneri relativi alla sanatoria (stimati in 6.000 €),  $44.410,21 \text{ €} - 6.000 \text{ €} = 38.$

410,21 €

Riepilogo:

**Lotto 001** composto dall'immobile sito nel "Comune di Marsciano (Pg) - al Cat. Fabbr. immobile distinto al foglio 102 particella 144 sub.4" : Il valore finale del Lotto 001 è stimato in 38.410,21 €, (ovvero euro trentottomilaquattrocentodieci/21).

**Lotto 002**

Il procedimento di stima applicato per la valutazione dell'immobile è il seguente:

"Stima sintetica comparativa"

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare hanno assunto in altre libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state eseguite delle indagini presso Operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle Pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato dello scrivente. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili:

- ubicati in posizione analoga : nel Comune di Marsciano;
- con stessa destinazione d'uso: terreni edificabili;
- caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in oggetto.

Per tale indagine si è preso come parametro il metro quadrato di "superficie utile lorda edificabile", che è la superficie ottenuta dividendo i metri cubi edificabili desumibili dall' indice fondiario (If: esprime mc/mq la quantità massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria) per l'altezza virtuale (che per gli edifici di civile abitazione può essere fissata in 3 m). Con tale parametro si sono poi analizzati i valori di mercato reperiti presso le fonti elencate al paragrafo specifico.

E' stata svolta una selezione degli immobili di comparazione aventi caratteristiche simili di quello analizzato. All'interno di questa analisi è possibile usare dei coefficienti di differenziazione da applicare ai valori, in particolare ai prezzi di mercato trovati, sono stati attribuiti "pesi" differenti sulla base delle caratteristiche più o meno simili al bene in oggetto. Pertanto il valore medio di mercato trovato risulta costituito: per un 60% dai valori medi di immobili con caratteristiche del tutto simili, per un 20% dai valori medi di immobili con caratteristiche parzialmente simili, per il restante 20% dai valori medi di immobili con caratteristiche poco simili.

Dalle analisi condotte si evince che:

Il valore medio di mercato, di superficie utile lorda edificabile, per terreni edificabili così come prima descritti siti nel Comune di Marsciano, svolte presso operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato individuato in:

**valore in €/mq per terreni edificabili, da compravendite: 308,29 €/mq**

Il valore dell'immobile può essere calcolato moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie utile lorda edificabile che, sulla base dei dati catastali, può essere fissata in:

Volume edificabile = superficie del lotto x lf = 1640 mq x 1 mc/mq = 1640 mc

Superficie utile lorda edificabile = Volume / H virtuale = 1640 mc / 3 m = 546,6 mq

**Ne deriva che il valore sarà dato da: 308,29 €/mq x 546,6 mq = 168.511,31 €.**

Riepilogo:

**Lotto 002** composto dagli immobili siti nel "Comune di Marsciano (Pg) al Cat. Terreni immobili distinti al foglio 120 particelle 218 - 221 - 231": **Il valore finale del Lotto 002 è stimato in 168.511,31 €, (ovvero euro centosessantottomilacinquecentoundici/31).**

fonti di informazione:

· Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

· Agenzia Immobiliare "Tecnocasa"

· Sito Internet "www.casa.it"

· Sito Internet "http://case.trovit.it"

· Sito Internet "www.risorseimmobiliari.it"

allegati:

- Fotografie degli immobili;
- Visure catastali;
- Mappe catastali;
- Planimetria catastale;
- Copia dell'ispezione ordinaria – elenco sintetico delle formalità eseguita sugli immobili in oggetto;
- Copia della "richiesta di accesso agli atti" presso il Comune di Marsciano;
- Copia della "concessione edilizia" (fonte: Comune di Marsciano);
- Copia del Certificato di destinazione Urbanistica;
- Verbale di sopralluogo;
- Bozza di ordinanza di vendita.

Perugia, li 10 Febbraio 2010

Il C.T.U.

fine della perizia

