



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

365/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott.ssa Arianna De Martino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Elisa Castro Baldo

CF:CSTLSE73P68H501C
con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18
telefono: 0755728457
fax: 0755728457
email: elisa.castrobaldo@libero.it
PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 365/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A palazzina indipendente a ASSISI Via Fiorita 9, frazione Petrignano d'Assisi, della superficie commerciale di 337,29 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████).
Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da una palazzina indipendente con piano seminterrato, due piani fuori terra e sottotetto, sita in Petrignano di Assisi (PG), Via Fiorita n.9. Fanno parte della proprietà due annessi, un box auto ed un fondo, situati nella corte pertinenziale.
L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/ss3bis direzione Foligno - Assisi - Cesena per 12 Km, fino all'uscita per Valfabbrica- Ancona. All'uscita si percorre la strada SS318 per circa 3 km, fino all' uscita Petrignano d'Assisi. Percorsi circa 1,3 km, superata rotonda dopo circa 1 Km all'incrocio si svolta a destra e si entra in Via Eugubina, dopo circa 1,1 km alla rotonda prima uscita si entra in Piazza Luigi Masi, prima svolta a destra e si percorre via Giacomo Matteotti e dopo circa 150 metri si svolta a sinistra su via Fiorita. Percorsi altri 120 metri si arriva all'immobile posizionato sul lato est della strada.

L'edificio originario è stato realizzato nei primi anni 60 ed è stato sopraelevato nel 1968. L'ultima ristrutturazione è documentata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 6139 e 6140 del 18 ottobre 2006. La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e copertura realizzata mediante travetti in cemento armato e tavelloni; gli infissi in legno con singolo vetro e avvolgibili in pvc; il manto di copertura è con coppi e tegole.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 10/11/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Assisi (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 332 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 283 mq, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADETTA, piano: T-1 -2 - S1, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confini a NORD e EST: KENTUCKY STARS INTERNATIONAL SRL (f. 48 p.lle 1417 e 328); a SUD: ██████████ (f.48 p.lle 334)

B terreno in fascia di rispetto a ASSISI Via Fiorita 9, frazione Petrignano d'Assisi, della superficie commerciale di 360,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████).
I due terreni, separati da una strada bianca, sono costituiti da due particelle di forma irregolare posizionate sulla sponda del fiume Chiascio.

Le aree in oggetto hanno una destinazione urbanistica come sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati e fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ██████████, derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1977
- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 240, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ██████████, derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1977
Coerenze: confini a SUD: ██████████ (f.48 p.lle 215)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	697,29 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:	€. 138.454,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.454,00
Data della valutazione:	10/04/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi del Sig. ██████████ non risulta l'esistenza di contratti d'affitto.

(v. doc allegato II.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 1992 al 01/12/2016

(v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE CONTRO dei 26/06/1987 - Registro Particolare 8989 Registro Generale 13086

Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 128762 dei 15/06/1987

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 24/03/2001 - Registro particolare 4777 Registro Generale 6802

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 40/945 del 05/08/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti In ASSISI (PG)

3. TRASCRIZIONE CONTRO dei 07/01/2003 - Registro Particolare 383 Registro Generale 492

Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 212389/33932 del 19/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASSISI (PG)

SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE dei 04/02/2006 - Registro particolare 2503 Registro Generale 4345

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1092 del 14/12/2005



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ASSISI (PG)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2008 - Registro Particolare 3227 Registro Generale 14108
Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 56273 del 06/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E DIGS
46/99

Immobili siti in ASSISI (PG)

SOGGETTO DEBITORE

6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2008 - Registro Particolare 7188 Registro Generale 32403
Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 58085 del 10/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS
46/99

Immobili siti in ASSISI (PG)

SOGGETTO DEBITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2010 - Registro Particolare 1046 Registro Generale 4958
Pubblico ufficiale EQUITALIA UMBRIA S.P.A. Repertorio 60668 del 19/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E DIGS
46/99

Immobili siti in ASSISI (PG)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2013 - Registro Particolare 3300 Registro Generale 25921
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 839/8013 del 12/11/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in ASSISI(PG)

SOGGETTO DEBITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2015 - Registro Particolare 15699 Registro Generale 21442
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5118/2015 del 14/09/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASSISI(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 E SPESE 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:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/02/2006), in forza di denuncia di successione

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/06/2006), in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/2001 fino al 04/06/2006), in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica N° 9 del 30-01-2017 (v. *doc allegato IV.*), dalle verifiche effettuate presso la Sezione Urbanistica del Comune di Assisi (PG) e secondo le prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale parte strutturale approvato con delibera di C.C. n. 17 del 20.02.2014, e successive varianti, e parte operativa con delibera di C.C. n. 14 del 23.03.2016; I terreni indicati risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

1) Terreni censiti al catasto di questo Comune al Foglio n. 48 mappali n. 213 e 214,

DESTINAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. Parte strutturale :

- 1) sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati - ambito in consolidamento -
- 2) Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

P.R.G. Parte operativa :

- 1) Area a verde attrezzato di quartiere e parchi urbani
- 2) Ambiti da ripianificare con finalità di riassetto, di ricucitura dei margini urbani e di nuovo impianto : Pr.b_2 - ambiti prevalentemente per servizi.

PRESCRIZIONI

Vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art.131 del D.Lgs. n.42 del 22/01/04 e ss.mm.ii.

CONCESSIONI EDILIZIE: (v. *doc allegato V.*)



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13162, intestata a [REDACTED] per lavori di sopraelevazione di edificio, presentata il 18/09/1965, rilasciata il 21/10/1965 con il n. 13162 di protocollo

Licenza Edilizia N. 17416, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante pendenza falde del tetto e costruzione balconi, presentata il 27/11/1967, rilasciata il 09/04/1968 con il n. 17416 di protocollo

Permesso di Abitabilità N. 703, intestata a [REDACTED] rilasciata il 18/10/1969 con il n. 703 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 6139, intestata a [REDACTED] per lavori di Variazione di destinazione d'uso al piano terra da garage a civile abitazione in difformità alla lic. Edilizia n. 13162 del 21/10/1965 (Abuso A), presentata il 30/04/1986 con il n. 2236 di protocollo, rilasciata il 18/10/2006 con il n. 6139 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 6140, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di manufatto destinato a magazzino in assenza di Lic. Edilizia (Abuso B), presentata il 30/04/1986 con il n. 2236 di protocollo, rilasciata il 18/10/2006 con il n. 6140 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 24 gennaio 2017 (v.doc allegato VII e VIII) 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, si rilevano le seguenti difformità:

(Difformità edilizia e catastale: v. doc. allegato VI.)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla Concessione edilizia autorizzata, la cucina è stata ingrandita utilizzando parte dello spazio del locale adiacente, inoltre si è aperta una piccola finestra nella parete laterale esterna. Nello spazio rimanente è stato realizzato un bagno. In base all' art. 145 comma 8 della legge Regionale 1/2015 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), " Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio. "

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presentata non corrisponde con lo stato realizzato. (normativa di riferimento: D.M. 78/2010 (rispondenza planimetria catastale al realizzato))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: è necessario predisporre, da parte di tecnico abilitato, una pratica di Variazione planimetrica per l'aggiornamento e la regolarizzazione della planimetria catastale da presentare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia.

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica di VARIAZIONE ed aggiornamento planimetria catastale (DOCFA): € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'archivio del Comune è presente il permesso di abitabilità n.703 del 18/10/1968, viste le successive modifiche effettuate è necessario predisporre una pratica di richiesta di Certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, a firma di tecnico abilitato, di pratica di richiesta di Certificato di Agibilità al fine di verificare la conformità degli impianti installati, alla normativa vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per richiesta di Agibilità: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN ASSISI VIA FIORITA 9, FRAZIONE PETRIGNANO D'ASSISI

PALAZZINA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

palazzina indipendente a ASSISI Via Fiorita 9, frazione Petrignano d'Assisi, della superficie commerciale di 337,29 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da una palazzina indipendente con piano seminterrato, due piani fuori terra e sottotetto, sita in Petrignano di Assisi (PG), Via Fiorita n.9. Fanno parte della proprietà due annessi, un box auto ed un fondo, situati nella corte pertinenziale.

L'immobile è raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/ss3bis direzione Foligno - Assisi - Cesena per 12 Km, fino all'uscita per Valfabbrica- Ancona. All'uscita si percorre la strada SS318 per circa 3 km, fino all'uscita Petrignano d'Assisi. Percorsi circa 1,3 km, superata rotonda dopo circa 1 Km all'incrocio si svolta a destra e si entra in Via Eugubina, dopo circa 1,1 km alla rotonda prima uscita si entra in Piazza Luigi Masi, prima svolta a destra e si percorre via Giacomo Matteotti e dopo circa 150 metri si svolta a sinistra su via Fiorita. Percorsi altri 120 metri si arriva all'immobile posizionato sul lato est della strada.

L'edificio originario è stato realizzato nei primi anni 60 ed è stato sopraelevato nel 1968. L'ultima ristrutturazione è documentata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 6139 e 6140 del 18 ottobre 2006. La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento e copertura realizzata mediante travetti in cemento armato e tavelloni; gli infissi in legno con singolo vetro e avvolgibili in pvc; il manto di copertura è con coppi e tegole.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del territorio in data 10/11/2016, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Assisi (PG):

(v. doc allegato I.)



Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 332 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 283 mq, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADETTA, piano: T-1 -2 - S1, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: confini a NORD e EST: KENTUCKY STARS INTERNATIONAL SRL (f. 48 p.lle 1417 e 328); a SUD: [redacted] (f.48 p.lle 334)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(v. pianta allegata doc. VIII. e documentazione fotografica doc IX.)

La proprietà è situata lungo il lato est di via Fiorita, e vi si accede tramite tre cancelli di accesso, uno centrale pedonale e due carrabili ai lati, realizzati con colonnine di mattoni pieni faccia vista di altezza di circa 1,20 e ringhiere in ferro.

Superato la recinzione ci si trova sulla corte pertinenziale (circa 420 mq), ove sono presenti due annessi, un box auto(14.57 mq), realizzato in aderenza con l'edificio principale ed un magazzino (25.48 mq). La corte risulta pavimentata in porfido nella zona frontale e retrostante la villetta, e nelle parti di accesso ai due annessi. E' presente, come separazione tra villetta e l'annesso adibito a magazzino, una fascia di area verde (circa 70 mq) dove è stato realizzato un giardino caratterizzato dalla presenza di vari arbusti ed un grande abete.

Al piano terra rialzato si accede tramite una scalinata (4 gradini) realizzata sulla facciata prospiciente la strada. Superato il portone d'ingresso ci si trova in un lungo corridoio (10.08 mq) ove, sulla destra, si trovano in successione le porte di accesso alla cucina abitabile (16.50 mq), al bagno (6.69 mq) ed ad una camera (camera 1-17.37 mq) . Sul lato sinistro è presente un grande soggiorno (30.31 mq). In fondo al corridoio è presente un ingresso secondario dal retro del fabbricato, mentre sulla sinistra è posizionato un vano scale (12.40 mq) che collega tutti livelli dell'edificio.

Al piano primo un lungo corridoio (10.08 mq) distribuisce quattro camere da letto (camera 2 - 15.38 mq; camera 3 - 15.78 mq; camera 4 - 16.98 mq; camera 5 - 16.56 mq) ed un bagno (7.32 mq).

Al piano sottotetto (88.00 mq) sono presenti due locali destinati a magazzino/soffitta.

Al piano seminterrato, è presente un locale adibito a fondo/Cantina (48.66 mq) dove vi è installata la caldaia a gas metano.

L'abitazione è distribuita al piano terra e primo e risulta essere realizzata con finiture quali pavimenti e rivestimenti in grès e ceramica, infissi esterni in legno con vetri del tipo a singola lastra, ed avvolgibili in pvc; porte interne in legno. L'impianto di riscaldamento, con radiatori in ghisa, è autonomo e viene alimentato da una caldaia a gas metano posizionata al piano seminterrato ed ha lo scarico dei fumi collegato ad una canna funaria in acciaio esterna, che non arriva fino alla copertura ma si ferma all'altezza del solaio del piano primo. Nel soggiorno è presente un camino. Solo nei locali destinati a magazzino, posti ai piani seminterrato e sottotetto le caratteristiche delle finiture sono rimaste al grezzo, con pavimento in cemento grezzo, senza intonaco alle pareti rimaste nello stato originale della costruzione.

I due annessi esterni sono poco rifiniti con pavimento in cemento grezzo, senza intonaco sulle pareti interne, ma intonacati esternamente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	30,31	x	100 %	=	30,31



Corridoio ingresso P. terra	10,08	x	100 %	=	10,08
Cucina	16,50	x	100 %	=	16,50
Bagno	6,69	x	100 %	=	6,69
Camera 1	17,37	x	100 %	=	17,37
Vano scale P Terra	12,96	x	100 %	=	12,96
Pareti Portanti P Terra	15,68	x	100 %	=	15,68
Pareti di divisione interna P. Terra	1,19	x	100 %	=	1,19
Vano scale P. Primo	12,40	x	100 %	=	12,40
Corridoio P. Primo	10,08	x	100 %	=	10,08
Camera 2	15,38	x	100 %	=	15,38
Camera 3	15,78	x	100 %	=	15,78
Camera 4	16,98	x	100 %	=	16,98
Camera 5	16,56	x	100 %	=	16,56
Bagno P. Primo	7,32	x	100 %	=	7,32
Pareti Portanti P. Primo	15,68	x	100 %	=	15,68
Pareti di divisione interna P. Primo	1,24	x	100 %	=	1,24
Balcone 1	4,25	x	25 %	=	1,06
Balcone 2	4,88	x	25 %	=	1,22
Balcone 3	3,00	x	25 %	=	0,75
Balcone 4	3,00	x	25 %	=	0,75
Vani sottotetto	88,00	x	30 %	=	26,40
Pareti Portanti sottotetto	14,82	x	100 %	=	14,82
Cantina P. Seminterrato	48,68	x	30 %	=	14,60
Pareti Portanti P. Seminterrato	17,57	x	100 %	=	17,57
Corte Pertinenziale pavimentata	192,00	x	10 %	=	19,20
Giardino	70,00	x	10 %	=	7,00
Box Auto	14,57	x	30 %	=	4,37
Magazzino	24,48	x	30 %	=	7,34
Totale:	707,45				337,29

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 insolite;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato in un fabbricato in zona centrale dell'abitato di Petrignano d'Assisi, comune di Assisi, 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 Petrignano d'Assisi, in via fiorita a poche centinaia di metri dalla piazza principale del paese. Lo stato delle finiture quali pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni; gli infissi esterni necessitano di piccola manutenzione alle ferramenta. Nei locali destinati a magazzino, posti ai piani seminterrato e sottotetto e nei due annessi esterni (box auto e fondo) le caratteristiche delle finiture sono rimaste al grezzo (pavimento in cemento grezzo, senza intonaco alle pareti, solaio a vista) allo stato originario della costruzione.

Nell'archivio del Comune è presente il Certificato di abitabilità per un fabbricato ultimato nel 1968, Per le opere realizzate con la concessione edilizia in sanatoria del 2006, non è stata richiesta nuova agibilità, quindi è necessario predisporre una pratica di richiesta di certificato di Agibilità atta a verificare la conformità degli impianti installati.

Pertanto, tenendo conto di un coefficiente di merito globale per la valutazione delle condizioni degli immobili pari a **0.67** (v. *doc allegato X.*) e valutando il prezzo a mq commerciale a nuovo degli immobili, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, il prezzo medio commerciale viene stimato, per un appartamento ristrutturato, in circa €. 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00 euro) al mq. di superficie utile commerciale. In base al coefficiente di merito riscontrato di 0.67 viene attribuito un valore commerciale di €. 837,50 (euro ottocentotrentasette/50) al mq. di superficie utile commerciale ($€1.250,00 \times 0.67 = € 837,50$).

La superficie commerciale è pari a 337,29 mq

Si fa presente che il calcolo dei mq. di superficie utile commerciale viene fatto valutando al 100% il vano scala (interno), al 30% il box auto (non rifinito), il Magazzino, la cantina ed il sottotetto; al 25% i balconi; 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 337,29 mq X € 837,50 = € 282.480,37 arrotondato a € 282.500,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 = € 282.500,00

Diconsi euro duecentottantadue milacinquecento/00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

282.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 282.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 141.250,00

BENI IN ASSISI VIA FIORITA 9, FRAZIONE PETRIGNANO D'ASSISI

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO B

terreno in fascia di rispetto a ASSISI Via Fiorita 9, frazione Petrignano d'Assisi, della superficie commerciale di 360,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
I due terreni, separati da una strada bianca, sono costituiti da due particelle di forma irregolare posizionate sulla sponda del fiume Chiascio.

Le aree in oggetto hanno una destinazione urbanistica come sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati e fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1977
- foglio 48 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 240, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 08/07/1977
Coerenze: confini a SUD [REDACTED] (f.48 p.lla 215)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detti terreni della superficie complessiva di 360 mq risultano incolti, non sono recintati e costituiscono di fatto un accesso alla strada in terra battuta che costeggia la sponda del fiume. Al loro interno si nota la presenza di due pozzetti in cemento armato indice della presenza di un opera fognaria, realizzata dal comune.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
part. 213	120,00	x	100 %	=	120,00
part. 214	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	360,00				360,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore specifico di detti terreni può essere dedotto dai Valori di mercato dei terreni agricoli nella zona pari a circa 40.000,00 euro ad ettaro (orto irriguo). Da quanto detto si può di seguito determinare il valore come segue:

Foglio 48 part. 213 mq 120 x 40.000 €/ha = € 480,00

Foglio 48 part. 214 mq 240 x 40.000 €/ha = € 960,00

Il valore totale dei terreni è valutabile complessivamente in circa € 1.440,00

Vista la destinazione d'uso del P.R.G. come sistema del verde attrezzato e dei servizi pubblici e privati - fascia di rispetto dei corsi d'acqua, il terreno risulta di fatto inutilizzabile ai fini agricoli. Inoltre vi è il passaggio di un'opera fognaria con la presenza di due grandi pozzetti in C.A. Per questo il valore dei terreni subisce una diminuzione valutabile intorno al 30% (€ 1.440,00 - 30% = € 1.008,00)

Pertanto : VALORE TERRENO € 1.008,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.008,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.008,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 504,00

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 caratteristiche dei fabbricati residenziali, da applicare al prezzo al mq commerciale rilevato per la zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Assisi, osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare dell' Umbria



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	palazzina indipendente	337,29	0,00	282.500,00	141.250,00
B	terreno in fascia di rispetto	360,00	0,00	1.008,00	504,00
				283.508,00 €	141.754,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:
(Ipotesi di possibile divisione immobile: v. doc. allegato XI.)*

L'immobile può essere facilmente frazionato in due unità immobiliari separate effettuando dei lavori edilizi quali :

1. Riapertura dell'ingresso esterno laterale sul vano scala ;
2. Realizzazione di muratura di divisione , con installazione di portoncino d'ingresso tra il corridoio al piano terra ed il vano scale ;
3. Realizzazione di muratura di divisione , con installazione di portoncino d'ingresso tra il corridoio al piano primo ed il vano scale ;
4. Installazione di impianti per realizzare una cucina al piano primo.
5. Adeguamento impiantistico per realizzare la separazione in due unità abitative.

Per la realizzazione di detti lavori e la realizzazione delle pratiche autorizzative necessarie, si stima un importo pari a circa € 30.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.454,00

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: €. 138.454,00

data 10/04/2017

il tecnico incaricato



Arch. Elisa Castro Baldo

