

AL TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
- Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.sa G

PROCEDURA ESECUTIVA
213-2020 R.G. Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
Redatta dal C. T. U. Geom. [REDACTED]

Parti in causa:

Creditore procedente:

- C. [REDACTED])

Intervenuto

- [REDACTED])

Debitori eseguiti:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;



- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)];

ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela

provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

Lo scrivente, al fine di adempiere all'incarico conferito, veniva autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili di proprietà dell'esecutato in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliari e servizi catastali) acquisendone copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata.

Il Giudice fissava l'udienza per il giorno 09/03/2021 e concedeva al CTU termine per il deposito e la trasmissione alle parti della perizia di stima ed i relativi allegati fino a trenta giorni prima di detta udienza.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di peritali, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa.

CREDITORE PROCEDENTE:

La F., codice fiscale quale mandataria, la sede legale in codice fiscale n., in persona dell'Avv. rappresentata e difesa dall' (del - PEC:

CREDITORE INTERVENUTO:

..... subentrata ai sensi dell'art.1 del decreto legge 22 ottobre 2016, n°193 convertito con modificazioni dalla legge 1 dicembre 2016, n°225, a

Spazio Per ADI/ID/DEF S B A NIC CA 3 Servizi: 99160-61000004113-4-02600-0103-

Ermato

DEBITORE ESECUTATO:

... (Cod. fisc.: ...)
 ...
 ... (Cod. fisc.: ...), ...
 ...
 ... (Cod. fisc.: ...)

In data 12.10.2020 il precedente fa istanza per la vendita dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Perugia, Frazione Montebello, Strada Palazzo dei Prati n° 9 e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia foglio 310 particella:

- 91 e 95 sub 16 graffate, zona cens. 2, categ. A/2, classe 4, 6 vani, r.c. €387,34;
- 95 sub 10, zona cens. 2, area urbana senza redditi;
- 95 sub 11, zona cens. 2, area urbana senza redditi;
- 95 sub 15, zona cens. 2, categ. C/2, classe 4, cons. mq. 17, r.c. €26,34.

il tutto di diritto di proprietà di:

- (...) quota di 4/6
- (...) per la quota di 1/6
- (...) la quota di 1/6

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante sopralluoghi, rilievi tecnici e acquisizione di dati.

L'inizio delle operazioni è avvenuto il giorno 23 Luglio 2021, come adeguatamente comunicato alle parti mezzo posta elettronica certificata o posta raccomandata con ricevuta di ritorno.

Si sono assunte informazioni mediante ispezione ipocatastale alla Conservatoria di Perugia e presso lo sportello catastale dell'Agenzia del Territorio e

... ADIIBADEP... S... D... A... N... C... 3... S... 00160...E40bbR1113...E4...0603h.../02...

Eimmto, P...

contemporaneamente presentando la richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune.

Contestualmente si è fissato per il giorno 15 Settembre 2021 il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In questa occasione si è provveduto ad accedere ai locali alla presenza di un proprietario, come puntualmente verbalizzato dal delegato dell'IVG Umbria, per procedere con la verifica e comparazione delle planimetrie autorizzate presso gli uffici comunali e presso il Catasto Edilizio Urbano con lo stato dei luoghi a cui si è aggiunta la produzione di una adeguata documentazione fotografica.

4. RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita d'immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni, lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione utilizzata, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- Cap. n. 1 - Individuazione toponomastica e catastale dei beni
- Cap. n. 2 – Sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni
- Cap. n. 3 – Titolo di proprietà, occupazione, gravami e vincoli
- Cap. n. 4 – Regolarità edilizie
- Cap. n. 5 – Formazione dei lotti e singole coerenze
- Cap. n. 6 - Descrizione analitica dei beni
- Cap. n. 7 – Valutazione

come di seguito nelle prossime pagine.



1. ... F ...)
2. ...)
3. ...)

ATTO 1: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2011 - UU Sede PERUGIA (PG) Registrazione Volume 9990 n. 171 registrato in data 21/01/2012 - SUCCESSIONE . Voltura n. 1288.1/2012 - Pratica n. PG0023125 in atti dal 26/01/2012

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈



CAP. N. 2 – SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

SOMMARIA ELENCAZIONE

Il compendio di immobili come sopra descritto ricade nel territorio comunale di Perugia e si compone di un appartamento, un magazzino e due aree urbane.

1. **ABITAZIONE** Unità immobiliare posta in Comune di Perugia (PG), Strada Palazzo dei Prati n° 9, rappresentata al C.F. del predetto Comune nel foglio di mappa 310, particella 95, sub. 16, graffato con particella 91, Cat. A/2, classe 4, vani 6, piano terreno, primo e sottotetto (Coord GPS 43°03'56.4"N 12°24'36.7"E)
2. **MAGAZZINO** Unità immobiliare posta in Comune di Perugia (PG), Strada Palazzo dei Prati n° 9, rappresentata al C.F. del predetto Comune nel foglio di mappa 310, particella 95, sub. 15, Cat. C/2, classe 4, DI 17,00mq, piano terreno (43°03'56.1"N 12°24'36.8"E)
3. **AREA URBANA** Perugia (PG), Strada Palazzo dei Prati n° 9, rappresentata al C.F. del predetto Comune nel foglio di mappa 310, particella 95, sub. 10, Cat. F/1, di mq 45,00 (Coord GPS 43°03'56.3"N 12°24'36.9"E)
4. **AREA URBANA** Perugia (PG), Strada Palazzo dei Prati n° 9, rappresentata al C.F. del predetto Comune nel foglio di mappa 310, particella 95, sub. 11, Cat. F/1, di mq 230,00 (Coord GPS 43°03'56.3"N 12°24'36.9"E)

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

ABITAZIONE

Ubicata in Perugia Via Palazzo dei Prati n.9 l'abitazione è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza ed è costituito da un piano terra, un piano primo, per complessivi 95,00mq ed un piano soffitte per mq 45,00 ca. collegati verticalmente da una scala interna.



Comunicazione n. 4089 del 17/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 01/10/2008 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 27283
Pubblico ufficiale Repertorio 25371/8240 del 26/09/2008 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 2465 Registro Generale 3146
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 171/9990 del 23/01/2012 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/10/2020 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 23525
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio
2533 del 03/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

2. FONDO Foglio di mappa 310, particella 95 sub 15, Cat. C/2

1. ISCRIZIONE del 09/09/2004 - Registro Particolare 6749 Registro Generale 28533
Pubblico ufficiale Repertorio 218553 del 07/09/2004 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 2107 del 08/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 5401 Registro Generale 23468
Pubblico ufficiale Repertorio 224645/38332 del 23/06/2006 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 4089 del 17/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 01/10/2008 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 27283
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25371/8240 del 26/09/2008 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 2465 Registro Generale 3146
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 171/9990 del 23/01/2012 - ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/10/2020 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 23525
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio
2533 del 03/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. AREA URBANA Foglio di mappa 310, particella 95 sub 10, Cat. F/1

1. ISCRIZIONE del 09/09/2004 - Registro Particolare 6749 Registro Generale 28533
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 218553 del 07/09/2004 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 2107 del 08/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 5401 Registro Generale 23468
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 224645/38332 del 23/06/2006 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:



Comunicazione n. 4089 del 17/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 01/10/2008 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 27283
 Pubblico ufficiale (Repertorio 25371/8240 del 26/09/2008 - IPOTECA
 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 2465 Registro Generale 3146
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 171/9990 del 23/01/2012 - ATTO PER
 CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 28/10/2020 - Registro Particolare 16087 Registro Generale 23525
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio
 2533 del 03/10/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI

Non è presente condominio o altre eventuali pendenze con terzi.

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈



CAP. N. 4 – REGOLARITÀ EDILIZIE

Contemporaneamente all’accesso alle proprietà, si sono avviate le richieste di accesso agli atti presso gli uffici Comunali e presso il Catasto Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Perugia.

La ricerca presso gli uffici tecnici del Comune ha condotto al reperimento delle seguenti pratiche:

- **DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA’ 2877A** presentata in data 11 Agosto 2009 da [redacted] e [redacted] per “Consolidamento sistema fondale con micropali”;
- **CONCESSIONE IN SANATORIA 5095** presentata in data 30 Aprile 1986 con prot.006086 da [redacted] per “Nell’anno 1975 in assenza di Licenza Edilizia realizzazione di piccolo annesso adibito a fondo in Strada Vic. Palazzo dei Prati 1 – Montebello – NCEU Fg 310 part. 91-96”;
- **CONCESSIONE IN SANATORIA 1418** presentata in data 30Giugno 1986 con prot.08362 da [redacted] per “Nell’anno 1960in assenza di Licenza Edilizia costruzione di un immobile destinato ad annessi rustici, in Strada Vic. Palazzo dei Prati – Montebello – NCEU Fg 310 part. 96”;

Al Catasto Edilizio Urbano Ufficio di Perugia risultano depositate in data 15/06/2004 le planimetrie dell’abitazione, mentre la planimetria del magazzino è stata depositata il 18/04/1989, risultano invece registrate in data 17/02/1989 le planimetrie delle aree urbane. Dai sopralluoghi effettuati lo stato dei luoghi coincide con le planimetrie depositate, per quanto concerne dimensioni e destinazioni.

[Allegato 4]

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈

invece.D:\AD\1818DEC\SDA\NIC\CA\3\Consolidamento\07180-05-000\04113a4e780d-c9100c



CAP. N. 5 – FORMAZIONE DEI LOTTI E SINGOLE COERENZE

Per agevolarne la stima e valutata una migliore possibilità di collocazione sul mercato, considerando che si tratta di n°2 unità immobiliari complementari e di un n.2 area urbane che ne compongono la corte, ubicati in prossimità geografica, anche per un principio di economicità, si reputa opportuno costituire un unico lotto che sarà descritto come di seguito elencato:

LOTTO 1: Ubicato nel Comune di Perugia, Frazione Montebello, Strada Palazzo dei Prati n° 9: Il compendio di immobili raccolti in un unico lotto sono una porzione di fabbricato di maggiore consistenza ad uso residenziale, con al piano terra ingresso soggiorno e cucina e al piano primo due camere e due bagni ed al sotto tetto dei locali soffitta; con fondo con e con corti esclusive annesse, distinte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 310, particelle:

- 91 e 95 sub 16 graffate, zona cens. 2, categ. A/2, classe 4, cons. vani 6, r.c. €387,34;
- 95 sub 10, zona cens. 2, area urbana senza redditi;
- 95 sub 11, zona cens. 2, area urbana senza redditi;
- 95 sub 15, zona cens. 2, categ. C/2, classe 4, cons. mq. 17, r.c. €. 26,34.

(Coord GPS 43°03'56.4"N 12°24'36.7"E)

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈

Numero Documento: AD118ABDEC 00 1 NIC CA 3 Contatti: 07438044000454119-44076904002-

Eirmaia Spa

CAP. N. 6 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO 1: Ubicato nel Comune di Perugia, in Loc. Montebello Via Palazzo dei Prati (Coord GPS 43°03'56.4"N 12°24'36.7"E) Il compendio di immobili raccolti in un unico lotto si configura come una abitazione cielo terra con fondo e corte ed il tutto è ubicato in un lotto di terreno in zona verde in prossimità di una zona residenziale verso l'abitato di Montebello da una parte e dall'altra in prossimità della zona artigianale ed industriale di Balanzano – Ponte San Giovanni.

ABITAZIONE

Ubicata in Perugia Via Palazzo dei Prati n.9 l'abitazione è una porzione di fabbricato di maggiore consistenza ed è costituito da un piano terra, un piano primo, per complessivi 95,00mq ed un piano soffitte per mq 45,00 ca. collegati verticalmente da una scala interna.

L'edificio è di vecchia costruzione e successivamente ristrutturato, ha strutture verticali realizzate in muratura, strutture orizzontali al piano primo realizzate in parte con travi in ferro e voltine in laterizio, parte con solai in latero-cemento. Nel sottotetto sono presenti solai in latero-cemento e solai con travi tipo "varese" e doppio tavellonato. La copertura ha orditura principale e secondaria in legno e pianelle. Le facciate esterne risultano intonacate ed il manto di copertura è in coppi ed embrici.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una abitazione al piano terra, primo e secondo di n.4 vani; a piano terra sono presenti: cucina ingresso e soggiorno, al piano primo insistono n.2 camere da letto, n.2 bagni oltre ad un disimpegno. Al piano sottotetto sono ricavati dei locali soffitta.

Il pavimento dell'appartamento al piano terra è in gres porcellanato mentre al piano primo è in parquet nelle camere e gres ceramico nei servizi, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno e vetro antisfondamento e sono presenti le persiane in legno. Le porte sono in legno e il portone di ingresso in legno massello.

L'appartamento si presenta in un scarso stato di conservazione, gli impianti ancorché sottotraccia e autonomi sono antecedenti le normative che ne descrivono le



CAP. N. 7 – VALUTAZIONE.

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

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o assimilabili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite nella zona con prezzo noto.

Le indagini sono state svolte consultando Agenzie Immobiliari, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata affidabilità, presenti e/o che operano nella zona ove si trova l'immobile in esame. I dati raccolti sono stati anche confrontati e ponderati con quelli pubblicati nel "Bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni.

Il prezzo unitario per i beni oggetto di stima e contraddistinti al lotto n.1, sulla scorta di quanto sopra esposto viene con accortezza attribuito dal sottoscritto C.T.U., anche in considerazione di quanto riportato nel punto ove si descrivevano le regolarità edilizie, pari ad un valore medio di €1.000,00 (euro MILLE/00) al metro quadrato di superficie, con successivi adeguati coefficienti di riduzione per le superfici accessorie all'abitazione e per lo stato di conservazione degli immobili.

Considerando lo stato dell'immobile il valore di valutazione sarà quello di immobile da ristrutturare nelle parti strutturali ed impiantistiche, applicando cioè un coefficiente di riduzione del valore del 50%. Per le spese che sommariamente si dovranno affrontare per le opere edili e gli onorari tecnici per risolvere il problema di cedimento fondale e ripristinare adeguate finiture.

Di seguito la tabella con i conteggi con riassunte le superfici e le destinazioni alle quali è stato applicato un coefficiente di riduzione in base alla specifica destinazione.

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈

numero Prot. ADI 101/AB/EC/05/01 - N. 1/CE/CA/3 - Caricini# 071160-5-100/AB/04/11/2014 - F./s. 07/04/01/00/01/00/01

Eimmato Di



LOTTO 1	DATI CATASTALI FOGLIO 310	Valore MQ	Superficie MQ	VALORE STIMATO
ABITAZIONE	91 e 95 sub 16 graffate	€ 1.300,00 Ridotto alla metà	95,00 mq	€ 61.750,00
SOFFITTA	91 e 95 sub 16 graffate	Coeff. 0,5 € 1.300,00	45,00 mq	€ 29.250,00
FONDO	Part. 95 Sub. 15	Coeff. 0,33 € 1.300,00	17,00 mq	€ 7293,00
AREE URBANE	Part. 95 Sub. 10 e 11	€ 50,00 / mq	235,00 mq	€ 11.750,00
TOTALE LOTTO 1				€ 110.043,00

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il valore degli immobili oggetto di stima e raggruppato in un unico lotto, per agevolarne la stima e l'inserimento nel mercato immobiliare, coincida al seguente valore di mercato:

LOTTO 1 = € 110.000,00	-	LOTTO 1 = Euro CENTODIECI/00
-------------------------------	---	-------------------------------------

I lotti sono stati stimati ad un valore pari a quello di mercato riferito a beni analoghi, liberi e nel medesimo stato di conservazione. Pertanto i valori indicati sono i più probabili all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa e con prudenza.

Io, _____, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero 24 pagine dattiloscritte e numero 4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Il tecnico

ELENCO ALLEGATI:

1. DOCUMENTI CATASTALI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. VISURA IPOTECARIA
4. TITOLI ABILITATIVI