

Simone Giostrelli GeometraStudio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare n.215/2022

Rif.2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**TRIBUNALE DI PERUGIA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr.R.G.215/2022**Giudice delegato : Dott.ssa Sara Fioroni****Anagrafica**

Creditore Procedente	
Rappresentato da	
Esecutato	
Rappresentato da	
CTU incaricato	Geometra Giostrelli Simone Con Studio in Perugia, Via Bologna n.43, Perugia P.Iva 01621570546 C.F. GSTSMN64A07G478S Tel. 3482321376 - 0756920156 E-mail simone.giostrelli@tiscali.it Pec simone.giostrelli@geopec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n.1443 Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n.847

Date

Nomina CTU	15 Febbraio 2023
Accettazione incarico	23 Febbraio 2023
Sopralluogo	28 Marzo 2023
Rapporto di Valutazione	06 Maggio 2023
Invio rapporto di valutazione alle parti	06 Maggio 2023
Deposito rapporto di valutazione	07 Maggio 2023
Udienza	27 Giugno 2023

Sintesi della Valutazione

Lotto A	- Intero fabbricato -
----------------	------------------------------

Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pucciarelli, Via della Repubblica n.84 (06061).
Consistenza	Piano Terreno : laboratorio con servizio igienico; magazzino; ingresso/vano scala per accesso appartamento posto al piano primo. Piano Primo : appartamento comprendente disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, servizio igienico, balcone e vano scala per accesso soffitta posta al piano secondo. Piano secondo : 2 locali uso soffitta.

Dati identificativi catastali									
Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago									
Dati identificativi			Dati di classamento						Vedi pagina 6
Foglio	Part.Illa	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Cat. mq	Rend. €	
88	148	1		C/3	3	28 mq	35 mq	36,15	
88	148	2		C/2	2	28 mq	36 mq	36,15	
88	148	3		A/3	4	6 vani	120 mq	356,36	

Quota diritto di Proprietà	1/1	Vedi pagina 9
-----------------------------------	------------	---------------

Valore di mercato – prezzo base d'asta	€ 78.000,00	Vedi pagina 16
---	--------------------	----------------

Revisione documentale e verifiche			
Conformità	Sì	No	Vedi pagina
Edilizia		X	10
Catastale		X	6
Titolarità	X		9

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente						
Formalità e vincoli rilevanti			opponibili		Vedi pagina	
	Sì	No	Sì	No		
Immobile occupato		X			9	
Spese condominiali arretrate		X			9	
Servitù, vincoli, oneri, gravami	X			X	9	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		X			9	

1. Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Atto di pignoramento immobiliare			
Repertorio n.	trascritto a Perugia il	a favore di	contro
3784/2022 14 Ottobre 2022	05 Dicembre 2022 R.Gen.n.36178 e R.Part.n.25661		

Identificazione catastale consistenza pignorata							Tipo di Bene	Diritti pignorati
Comune	Catasto	Fog.	Part.	Sub	Categoria	Consist.		
Castiglione del lago	Fabbr.	88	148	1	C/3	28 mq	Laboratorio al piano terreno	Proprietà per la quota di 1/1
Castiglione del lago	Fabbr.	88	148	2	C/2	28 mq	Magazzino al piano terreno	Proprietà per la quota di 1/1
Castiglione del lago	Fabbr.	88	148	3	A/2	6 vani	Appartamento al piano 1° e 2°	Proprietà per la quota di 1/1

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati identificativi catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio alla data del 01 Maggio 2023, come da visura per immobile allegata.

3. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione	Provincia di Perugia, Comune di Castiglione del Lago, Via della Repubblica n.84 (06061).
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato unifamiliare usato
Tipologia edilizia	Appartamento con laboratorio e magazzino
Dimensioni	Medie
Caratteri domanda e offerta	Lato venditore (privati) Lato acquirente (privati)
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta
Fase mercato	Recessione
Filtering (tono economico e sociale della zona)	Assente

L'immobile si trova in Provincia di Perugia, Comune di Castiglione del Lago, Via della Repubblica n.84, CAP 06061, in piccolo agglomerato urbano posto a circa 5.000 metri dal centro storico della città.



4. Descrizione della consistenza oggetto di valutazione

Trattasi di intero fabbricato costruito sicuramente in data antecedente all'anno 1960, probabilmente tra gli anni '1940-1950'.

Comprende: appartamento con portone d'ingresso al piano terreno e vano scala che conduce al piano primo dove si trovano cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, servizio igienico e balcone. Altra scala interna conduce al piano secondo sottotetto dove sono disponibili due locali uso soffitta;

locale ex laboratorio utilizzato come garage dotato di servizio igienico;

locale ex magazzino utilizzato come soggiorno/cucina.

I locali al piano terreno sono comunicanti ed hanno anche accesso al vano scala che conduce al piano primo. Non dispone di area pertinenziale.

5. Titolo di proprietà e proprietari nel ventennio

I proprietari dell'immobile sono:

in virtù di:

R

Proprietari antecedente al ventennio:

6. Stato di possesso

Libero da persone ma parzialmente arredato con mobili ed accessori vari.

7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ispezione del 03 Maggio 2023

Iscrizioni: - ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario atto N _____ ia del 28 Febbraio 2007 rep.n.141/3892 iscritta a Perugia il 5 Marzo 2007 al n.RG 7744 e n.RP 1951

Trascrizioni pregiudizievoli: - pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Perugia il 14 Ottobre 2022 rep.n.3784/2022 trascritto a Perugia il 5 Dicembre 2022 al n.RG 36178 e n.RP 25661 ;

E

8. Spese gestione, spese condominiali, cause in corso

Nulla di rilevato

9. Gravami da censo, livello o uso civico

Inesistenti.

11. Formazione lotti

Per garantire la massima funzionalità e commerciabilità si ritiene appropriato ed economicamente vantaggioso procedere alla formazione di unico lotto.

12. Descrizione analitica del lotto

Lotto A - Intero fabbricato -

Dati identificativi	
Ubicazione	Provincia di Perugia, Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pucciarelli, Via della Repubblica n.84 (06061).
Consistenza	Piano Terreno : laboratorio con servizio igienico; magazzino; ingresso/vano scala per accesso appartamento posto al piano primo. Piano Primo : appartamento comprendente disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, servizio igienico, balcone e vano scala per accesso soffitta posta al piano secondo. Piano secondo : 2 locali uso soffitta.
Confinanti	Viabilità pubblica a sud, area identificata con la particella 589 ad ovest e nord, area uso parcheggio identificata con la particella 416 ad est, salvo altri.

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castiglione del Lago**

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni	
Foglio	Part.Illa	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Cat. mq	Rend. €	Indirizzo	Piano
88	148	1		C/3	3	28 mq	35 mq	36,15	Località Pucciarelli n.46	T
88	148	2		C/2	2	28 mq	36 mq	36,15	Località Pucciarelli n.46	T
88	148	3		A/3	4	6 vani	120 mq	356,36	Località Pucciarelli n.46	1 - 2

Iscrizioni e trascrizioni (da pagina 9)

Ispezione del 23 Gennaio 2022

Iscrizioni: - ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario atto 2007 rep.n.141/3892 iscritta a Perugia il 5 Marzo 2007 al n.RG 7744 e n.RP 1951

Trascrizioni pregiudizievoli : - pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Perugia il 14 Ottobre 2022 rep.n.3784/2022 trascritto a Perugia il 5 Dicembre 2022 al n.RG 36178 e n.RP 25661 a

Simone Giostrelli GeometraStudio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail simone.giostrelli@tiscali.it

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare n.215/2022

Rif.2023

Dati tecnici							
Destinazione	Livello di piano	Altezza utile interna m.	Esposizione	Stato di manutenzione	Superficie esterna lorda *	Rapporto mercantile superficario	Superficie commerciale
Labor./Magazz.	T	3,1	sud-est	scarso	81	0,8	64,8
Appartamento	1°	2,95	sud-est/nord-ovest	scarso	81	1,0	81,0
Balcone	1°	-	est	scarso	3	0.3	0,90
Soffitta	2°	1,2/2,9	sud-est/nord-ovest	discreto	81	0.25	20,25
Totale					246		166,95

* Sistema Italiano Misurazione (SIM) – Codice delle Valutazioni Immobiliare Tecnoborsa V edizione 2018 -

SIM – Codice delle Valutazioni Immobiliare Tecnoborsa V edizione 2018 -

Prevede la determinazione della superficie esterna lorda delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m.1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

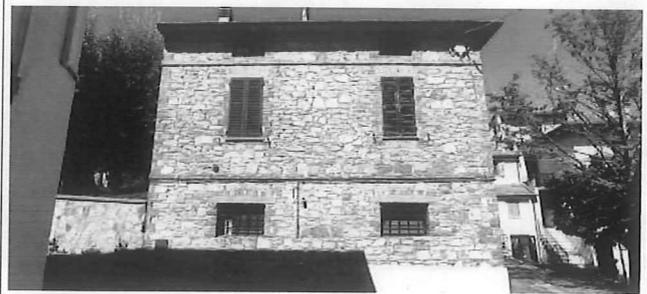
- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici o unità immobiliari;
- lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo.

Caratteristiche costruttive (generale discreta-buona qualità in buono stato di conservazione e manutenzione)		
Denominazione	Descrizione	Stato manutenzione
Struttura in elevazione	Muratura pietra e laterizi	Discreto-Buono
Tamponature	Muratura pietra e laterizi	Discreto-Buono
Finiture di facciata	Muratura di pietra e laterizi a vista, parzialmente intonaco tinteggiato	Discreto-Buono
Divisori interni	Muratura di laterizi forati intonacati e tinteggiati	Buono
Pavimenti	Battuto di cemento, piastrelle gres porcellanato o gres o monocottura o similari	Discreto-Buono
Rivestimenti interni	Piastrelle monocottura/similari- intonaco tinteggiato – muratura pietra e laterizi a vista	Pessimo-Discreto
Infissi esterni finestre e ingresso	Appartamento con finestre in legno con prive di vetrocamera, con persiane alla romana parte in legno e parte in alluminio. Portoncino appartamento in legno massello, porta laboratorio in lamiera verniciata, porta e persiane magazzino in alluminio. Finestre laboratorio e parte dell'appartamento con inferriate in acciaio.	Scarso-discreto
Infissi interni	In legno, massello o tamburato	Scarso-Buono
Imp.igienico sanitario	Con apparecchi maiolicate con rubinetteria ed accessori d'uso	Scarso appartamento Buono laboratorio
Imp.riscaldamento- acqua calda sanitaria	Appartamento con caldaia a metano ed elementi irradianti in alluminio. Camino e forno nel magazzino	Scarso-discreto
Impianto elettrico	Parzialmente sottotraccia e parzialmente esterno, anche privo di canalizzazione	Pessimo-discreto
APE	Non disponibile, presumibilmente classe F-G	-
Vano scala	Rivestimento gradini in lastre di granito	Discreto

NOTE:

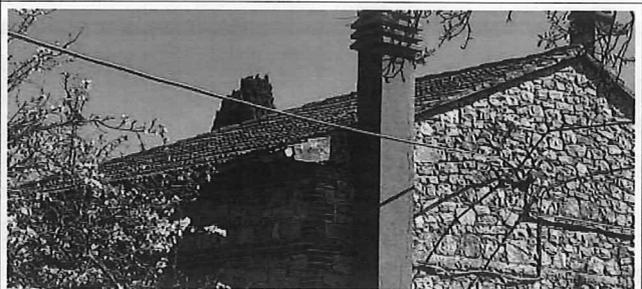
- struttura dell'edificio **NON** conformi alle rigorose vigenti normative in materia antisismica;
- sono evidenti problemi all'intonaco e tinteggi causati da infiltrazione acqua piovana dalla copertura;

- le pareti interne dei locali al piano terreno sono in pessimo stato di conservazione.









Ematà Da: 2102020111 SIMONE EMANUELE DA: ADIBRABEC S P A NIC CA 3 Serial#: 51325206500051217648175201400F

14. Valore di mercato

Lotto A						
Descrizione	Superficie Commerciale mq	X	Valore/mq €		=	Valore €
Intero fabbricato	166,95	X	546,00		=	91.154,70
Detrazione aggiornamenti catastali - Denuncia di variazione	Da pagina 6				=	- 2.500,00
Detrazione aggiornamenti edilizi - accertamento conformità e attestazione abitabilità/agibilità.	Da pagina 10				=	- 10.500,00
Totale arrotondato valore di mercato					=	78.000,00
Totale arrotondato valore di mercato per la quota di 1/1 di proprietà - prezzo base d'asta					=	78.000,00

Euro settantottomila/00

15. Attestazione invio alle Parti

Il sottoscritto attesta che copia del presente rapporto di valutazione è stato inviato alle parti come segue:

Parte	Destinatario	A mezzo	In data
Procedente		Posta Elettronica Certificata	06 Maggio 2023
Esecutato		Posta Ordinaria Raccomandata	06 Maggio 2023

16. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Valutatore Immobiliare Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052,

in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione, al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, nonché delle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interessi.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- Di aver formulato analisi e conclusioni a fronte delle assunzioni e condizioni riportate.
- Di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di essere in possesso della competenza riguardo al mercato ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Di non aver fruito nella stesura del rapporto di valutazione della assistenza professionale di altro soggetto.

Geometra Giostrelli Simone

Data rapporto di valutazione 06 Maggio 2023

17. Elenco documentazione allegata

Allegato n.	Lotto	Descrizione	Pagine n.
1	A	Documentazione catastale: visure CF, planimetrie catastali CF estratto mappa CT	8
2	A	Esito ricerca precedenti edilizi presso Comune di Castiglione del Lago	4

