



**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**INTRUM ITALY SPA**  
**(per INTESA SAN PAOLO SPA)**  
**contro**

**XXXX**

N. Gen. Rep. 100/2022

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni**

**RAPPORTO DI STIMA**  
**DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

C.T.U. Incaricato: Dott. Andrea Ruta

---

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Con provvedimento del 08/09/2022 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Sara Fioroni, nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Andrea Ruta, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile di Perugia, con invito ad accettare l'incarico con le modalità telematiche. Entro il termine indicato trasmettevo atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

### OPERAZIONI PERITALI

#### **Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.**

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 01/08/2022 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Procedo poi al reperimento dell'atto di provenienza dei beni mediante richiesta al Notaio rogante (**All. 1**), e agli accessi presso l'ufficio provinciale del territorio di Perugia (servizi catastali e servizio di pubblicità immobiliare) e il Comune di Città di Castello per l'acquisizione della documentazione catastale, ipotecaria ed attestante la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni ritenuta necessaria.

### **Note relative alle operazioni peritali svolte**

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 23/11/2022 alle ore 11,30, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec.

Nei termini fissati mi sono recato presso il compendio immobiliare colpito da pignoramento dove, in presenza del custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, ho eseguito rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari, redigendo verbale di sopralluogo (**All. 2**); valutando attentamente gli elementi raccolti procedevo quindi alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

### **Divisione in lotti dei beni pignorati**

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**LOTTO UNICO**  
**Beni in Comune di Città di Castello (PG),**  
**Fraz. San Leo Bastia, Voc. Cà di Biagiolo n. 17**

## 1.1 Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Città di Castello, fraz. San Leo Bastia, Voc. Cà di Biagiolo e sono costituiti da n. 3 unità immobiliari e da terreni che compongono il lotto come di seguito:

- a) porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale (abitazione di tipo civile) ad ingresso indipendente, sviluppato su unico livello al piano secondo di edificio di maggior consistenza;
- b) locali ad uso fondo e magazzino su piccolo edificio indipendente, sviluppato su due livelli, al piano terra e piano primo;
- c) edificio indipendente, su unico livello al piano terra, adibito a laboratorio per la lavorazione, trasformazione e vendita di carne;
- d) terreni a destinazione agricola e boschiva, su più corpi, della superficie totale di 10,3357 ha.

## 1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello, in Ditta XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (**All. 3**):

Fg.	Part.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
335	591	3	A/2	2	6 vani	160 m <sup>2</sup>	€ 325,37
335	591	5	C/2	2	-	87 m <sup>2</sup>	€ 80,88
335	592		C/3	5	-	160 m <sup>2</sup>	€ 363,59

Ed al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello, in Ditta XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (**All. 4**):

Fg.	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
335	14	seminativo	3	560	2,02	2,31
335	15	pascolo	1	1.560	0,81	0,32
335	16	seminativo	3	4.950	17,90	20,45
335	18	bosco ceduo	2	4.510	3,03	1,40
335	20	bosco misto	1	22.730	17,61	7,04
335	27	seminativo	3	1.390	5,03	5,74
335	32	bosco misto	2	1.230	0,83	0,25
335	47	bosco ceduo	3	1.130	0,58	0,18
335	48	pascolo	2	2.130	0,88	0,22
335	49	bosco misto	2	1.010	0,68	0,21
335	72	seminativo	3	3.130	11,32	12,93
335	595	semin. irriguo/ seminativo	4	2.981	20,47	14,11
335	598	bosco alto	3	280	0,36	0,07
335	599	bosco alto	3	153	0,20	0,04
335	600	bosco ceduo	1	3.507	2,90	1,09
335	602	semin. arbor.	4	11.446	32,51	41,38
335	606	Seminativo/pascolo	4	1.890	4,90	6,14
335	626	seminativo	3	11.885	42,97	49,10
Fg.	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario

				m <sup>2</sup>	€	€
326	242	semin. irriguo	U	10.525	78,82	51,64
326	252	semin. irriguo	U	5.710	42,76	28,02
326	343	semin. irriguo	U	1.500	11,23	7,36
331	375	semin. arbor.	4	4.340	12,33	15,69
331	376	semin. arbor.	4	4.700	13,35	16,99
331	492	seminativo	3	110	0,40	0,45

Le porzioni di fabbricato rurale e l'edificio indipendente sono meglio individuate con l'elenco degli immobili e con le planimetrie catastali (**All. 5 e 6**); fabbricati e terreni sono inoltre individuati con gli estratti di mappa (Fogli 335, 326 e 331, **All. 7**).

### 1.3 Coerenze

Le particelle che comprendono i fabbricati ed i terreni agricoli e boschivi confinano con strada pubblica, da cui si accede alla proprietà, e con terreni appartenenti ad altre proprietà.

---

## 2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

---

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 06/06/2022 ai num. 11898 (reg. part.) e 16644 (reg. gen.), a favore di INTRUM ITALY S.P.A. (quale mandatario di INTESA SANPAOLO S.P.A.), con

sede legale a Milano ed a carico di XXXX per i diritti di piena proprietà sui beni siti in Comune di Città di Castello (PG), Fraz. San Leo Bastia n. 17, censiti al N.C.E.U. come segue:

Fg.	Part.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie
335	591	3	A/2		6 vani	mq 160
335	591	5	C/2			mq 120
335	589		C/2			mq 168
335	592		C/3			mq 160

E censiti al NCT dello stesso Comune come segue:

Fg.	Part.IIa	Superficie mq
331	375	4340
331	376	4700
331	492	110
335	14	560
335	15	1560
335	16	4950
335	18	4510
335	20	22730
335	27	1390
335	32	1230
335	47	1130
335	48	2130
335	49	1010
335	72	3130
335	595	2981
335	598	280
335	599	153
335	600	3507
335	602	11446
335	606	204
335	626	11885
326	242	10525
326	252	5710
326	343	1500

## 2.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento. Si precisa che la particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio 335 particella 589 (**Ail. 8**) è relativa ad una tettoia per ricovero di attrezzi agricoli; tale tettoia di fatto non è più esistente in quanto è stata demolita in anni recenti, come verificato in occasione del sopralluogo.

## 2.3 Descrizione del contesto di zona

Il compendio immobiliare è costituito da unico lotto, avente le caratteristiche di seguito descritte:

### **Lotto unico – Comune di Città di Castello, Fraz. San Leo Bastia, Voc. Cà di Biagiolo**

<i>Caratteristiche zona:</i>	area agricola a bassissima densità abitativa.
<i>Servizi della zona:</i>	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	prevalentemente agricola e boschiva, sprovvista di servizi; il nucleo abitato della frazione San Leo Bastia dista circa 1,4 km. Il centro storico di Città di Castello dista circa 22 km.

## 2.4 Descrizione immobiliare analitica

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da: a) porzione di fabbricato rurale a destinazione residenziale (**abitazione di tipo civile**) ad



ingresso indipendente, sviluppato su unico livello al piano secondo di edificio di maggior consistenza; b) piccolo **edificio** indipendente **ad uso fondo e magazzino**, sviluppato su due livelli, adiacente al primo; c) **edificio** indipendente, di recente costruzione, sviluppato su unico livello al piano terra e **destinato a laboratorio** per la trasformazione e vendita di carne; d) **terreni** a destinazione agricola e boschiva, su più corpi, della superficie totale di circa 10 ha.

a) L'unità immobiliare a destinazione residenziale è costituita da appartamento posto al piano secondo di edificio di maggior consistenza, rappresentato da vecchio casolare con struttura portante in pietra originariamente costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e successivamente ristrutturato ed ampliato. L'appartamento, ad ingresso indipendente, si trova al piano secondo (accessibile da scale interne) e si compone di due camere, cucina, sala, studio e bagno provvisto di finestra. L'unità abitativa è stata realizzata nel 1977 in occasione di lavori di ristrutturazione, parziale sopraelevazione e ampliamento del vecchio edificio. La struttura portante è parte in pietra, parte in c.a., le tamponature sono in mattoni di laterizio forati, esternamente privi di intonaco e non tinteggiati. Il tetto è a due falde con copertura in tegole di laterizio. Internamente l'appartamento si presenta in discrete condizioni di conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno, gli infissi interni sono con intelaiatura in legno. Gli impianti elettrico, termico ed idrico sono funzionanti ma sprovvisti di certificato di conformità alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda

sanitaria sono autonomi con presenza di caldaia interna alimentata a GPL con serbatoio esterno; sono inoltre presenti un camino a legna ed una stufa a pellet. La **superficie commerciale** dell'appartamento è pari a circa **mq 143,00**.

b) Il locale ad uso fondo e magazzino è costituito da vecchio fabbricato indipendente sviluppato su due livelli, con struttura portante in pietra e copertura con tetto a due falde. Esso è adiacente al casolare e si presenta in cattivo stato di conservazione; ha una **superficie commerciale** di **mq 120,00**.

c) L'edificio destinato a laboratorio per la trasformazione e vendita di carne è di recente costruzione ed appare in ottimo stato di conservazione. Si sviluppa su unico livello al piano terra, a breve distanza dal casolare; esso ha struttura portante in muratura con blocchi autoportanti, tetto a due falde con copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, quelle interne sono costituite da pannelli prefabbricati tipo "sandwich" con struttura in acciaio e rivestimento plastificato. La pavimentazione è in piastrelle di klinker, gli infissi esterni sono in alluminio con presenza di vetro-camera. Il locale è internamente suddiviso in vari ambienti destinati a magazzino, deposito, lavaggio, stagionatura carni, spogliatoio, WC e punto vendita. Gli impianti elettrico, termico, idrico sono autonomi e provvisti di certificato di conformità alla normativa vigente; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con caldaia interna alimentata a GPL con serbatoio esterno e con scaldabagno elettrico. La **superficie commerciale** è pari a circa **mq 166,00**.

d) I terreni sono distribuiti su tre corpi, hanno destinazione agricola (seminativi, seminativi irrigui, seminativi arborati), pascolo e bosco. La **superficie totale dei terreni** è pari a circa **ha 10,33**.

Si rileva la presenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 626 (ex 619) del foglio 335 per una larghezza lineare di metri quattro a favore della particella 620 del foglio 335, di altra proprietà.

Per una migliore comprensione degli immobili descritti, si vedano le planimetrie catastali e la documentazione fotografica (**All. 6, 9**).

## **2.5 Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall’Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l’insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

*Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25

centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

L'insieme delle superfici lorde e ponderate sono riassunte nella seguente tabella.

**Lotto unico** – Voc. Cà di Biagiolo n. 17, Fraz. San Leo Bastia, Città di Castello

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
abitazione	Esterna lorda	<b>143,00</b>	1	<b>143,00</b>
fondo e magazzino	Esterna lorda	<b>120,00</b>	0,50	<b>60,00</b>
locale commerciale	Esterna lorda	<b>166,00</b>	1	<b>166,00</b>
Terreno agricolo, pascolo, bosco		<b>103.300</b>	1	<b>103.300</b>

---

### **3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

---

**Lotto unico** – Voc. Cà di Biagiolo n. 17, Fraz. San Leo Bastia, Città di Castello

*Attuale proprietario:*

**XXXX**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, per aver acquisito i beni immobili con atto notarile pubblico di **Divisione** del 30/07/2008 a rogito Dott. Gambacorta Carmelo, Notaio in Sansepolcro (AR), rep. 100818/15662, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 06/08/2008 al n. 13536 di formalità (**All. 1**).

*Precedenti proprietari:*

Relativamente alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati ed al catasto terreni ai Fogli **335** e **326** del Comune di Città di Castello: YYYY per i diritti di ½ di piena proprietà e XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà in virtù di Compravendita a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, Notaio in Perugia, del 14/12/1971 rep. 157533/12099, successivamente rettificata con Compravendita a rogito Dott.ssa Calè Clara, Notaio in Città di Castello, del 03/10/1996 rep. 76236. Relativamente alle unità immobiliari censite al catasto terreni al Foglio **331** del Comune di Città di Castello: YYYY per i diritti di ½ di piena proprietà e XXXX per i diritti di ½ di piena proprietà in virtù di Dichiarazione di Successione in morte di ZZZZ, presentata all'Ufficio del Registro di Città di Castello in data 14/09/1993 al n. 61 vol. 313.

---

#### **4 STATO DI POSSESSO**

---

Alla data del sopralluogo (23/11/2022) gli immobili oggetto di pignoramento: l'appartamento era occupato da XXXX che ivi risiedeva insieme alla moglie; il locale ad uso magazzino, il locale commerciale ed i terreni erano liberi e nella disponibilità di XXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni.

---

#### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

---

##### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico

dell'acquirente, quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.

## **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### *5.2.1. Iscrizioni:*

**Iscrizione n. 28412/4996 del 18/11/2011**, ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Città di Castello S.P.A. con sede in Città di Castello e contro XXXX e YYYY & XXXX Società Semplice con sede in Città di Castello (debitore non datore di ipoteca) per Euro 580.000 di cui Euro 290.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo incondizionato; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Schettino Luigi, Notaio in Città di Castello, in data 15/11/2011 rep. 10161/3698.

5.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione nn. 16644/11898 del 06/06/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/05/2022, rep. n. 2082 emesso da Ufficiale Giudiziario di Perugia, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino e contro XXXX.

5.2.3. *Altre trascrizioni:* in data 06/10/2022 è stata effettuata una ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale del Territorio di Perugia, relativa alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, da cui non risultano altre trascrizioni e iscrizioni attive, oltre quelle già descritte.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

---

## 6 Vincoli di natura condominiale

---

Le porzioni di fabbricato censite al catasto fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio 335 particelle 591 sub 3 e sub 5, pur essendo porzioni di fabbricato di maggior consistenza non fanno parte di condominio. Non ci sono dunque vincoli di natura condominiale, a parte la presenza della corte (part. 591 sub 1) in comune con le altre unità immobiliari (part. 591 sub 2 e sub 4), appartenenti ad altra proprietà (**All. 5**).

---

## 7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

---

### 7.1 Vincoli demaniali

Non ci sono vincoli demaniali.

### 7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

---

## 8 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

---

### 8.1 Previsioni di PRG nell'area ove ricade il bene pignorato

Secondo il PRG vigente – parte strutturale - i terreni e relativi fabbricati sono classificati come: *aree agricole, aree di particolare interesse agricolo, zone boscate e relative fasce di transizione, reticolo idrografico e relativa vegetazione ripariale, edifici sparsi*. Tutta l'area è inoltre sottoposta a **vincolo idrogeologico** ed a **vincoli** di natura **paesaggistica**, come risulta dal *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal Comune di Città di Castello (**AII. 10**). L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.

### 8.2 Conformità urbanistico edilizia

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento censito al



foglio 335 part. 591 sub 3, è una vecchia casa colonica in pietra costruita in data antecedente il 1° Settembre 1967. Successivamente l'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, in particolare nel 1977, con ristrutturazione interna, parziale sopraelevazione e ampliamento del corpo scale, in forza della licenza di costruzione n. 9006 del 12/01/1977 rilasciata dal Comune di Città di Castello (**All. 11**), mediante la quale è stato realizzato l'appartamento in oggetto. Ultimati i lavori, non è stato rilasciato dal Comune il relativo certificato di abitabilità o agibilità.

Nel 1979 sono stati realizzati altri lavori (ricostruzione della copertura con innalzamento della quota di gronda) su una porzione dell' edificio non interessato dalla procedura.

Il locale ad uso fondo e magazzino censito al Foglio 335 part. 591 sub 5 è un vecchio edificio indipendente, in cattivo stato di manutenzione, edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967. Non risulta essere stato interessato da lavori di ristrutturazione successivi e non è stata reperita alcuna documentazione presso l'ufficio competente del Comune. Lo stato di fatto dell'immobile è rispondente alle risultanze catastali.

L'edificio a destinazione commerciale, censito al foglio 335 part. 592, è stato costruito in forza del permesso di costruire n. 2742 rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 13/05/2010 (**All. 12**). Esso è stato edificato come laboratorio per la lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita di carni suine e bovine di produzione aziendale, in sostituzione di un preesistente laboratorio con le medesime finalità non più adeguato alle esigenze aziendali. La costruzione dell'edificio, avente le

caratteristiche di annesso agricolo all'attività aziendale, in relazione all'inquadramento urbanistico che consentiva la realizzazione di mq 40 ad ha di superficie agricola (ai sensi dell'art. 34, comma 2° della L.R. n. 11/2005), è stata resa possibile grazie alla demolizione di una preesistente tettoia per il ricovero di attrezzi agricoli (censita al foglio 335 part. 589, **All. 8**) ed alla costituzione di un **vincolo di asservimento terreni** sottoscritto presso il Notaio Marco Fanfani in data 02/04/2010 (**All. 13**). Con tale vincolo, necessario e preliminare alla richiesta del permesso di costruire, il proprietario si obbligava a *“vincolare in maniera inedificatoria gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti nel Comune di Città di Castello di complessivi catastali ha 7.22.84”*; inoltre veniva costituito un ulteriore **vincolo di destinazione** dell'annesso agricolo con l'uso di *“laboratorio per la lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita di carni bovine e suine di produzione propria”* **della durata di anni venti dall'ultimazione dei lavori.**

La realizzazione dell'annesso agricolo è terminata in data 02/08/2012, cui è seguita la richiesta del certificato di agibilità da parte dell'azienda agricola. Tale richiesta risultava carente di documentazione, per cui il Comune richiedeva una prima integrazione in data 22/08/2012 ed una seconda integrazione in data 10/01/2013 (**All. 14**). A tale richiesta l'azienda agricola non ha dato seguito, per cui il Comune di Città di Castello non ha rilasciato il certificato di agibilità.

### 9.1 Criteri di Stima

#### **Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello comparativo per punti di merito.

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

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

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di

caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto. Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

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

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie

commerciale come sopra determinata.

## **9.2 Fonti di informazione**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;

Borsa Immobiliare dell'Umbria;

Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

## **9.3 Esame Comparazioni di mercato**

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare in Comune di Città di Castello, per la zona considerata (area agricola ultraperiferica) e per le stesse tipologie di immobili (unità immobiliare a destinazione residenziale, commerciale e uso fondo) con simili caratteristiche sia intrinseche (superficie, anno di costruzione, stato conservativo) che estrinseche (distanza dal centro abitato, vicinanza ai servizi, ecc.), sono emersi i seguenti valori:

da 300,00 a 860,00 €/mq per le abitazioni civili in area agricola;

da 200,00 a 340,00 €/mq per i locali ad uso fondo/magazzino e simili;

da 610,00 a 900,00 €/mq per le unità commerciali;

da 0,20 a 2,50 €/mq per i terreni in area agricola;

## **9.4 Stima e determinazione del prezzo a base d'asta**

Lo scrivente, tenuto conto della assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la mancanza del certificato di abitabilità ed agibilità delle unità immobiliari a

destinazione residenziale e commerciale, per la qualità complessiva dei terreni, ha ritenuto opportuno valutare i beni immobili ad un prezzo pari a:

unità abitativa = **360,00 €/mq**

unità uso fondo e magazzino = **220,00 €/mq**

unità commerciale = **750,00 €/mq**

terreni = **0,60 €/mq**

Moltiplicando tali valori per la superficie commerciale dei beni, così come calcolata precedentemente, si ottiene il valore degli immobili:

unità abitativa € **360,00** x mq **143,00** = € **51.480,00**

unità uso fondo e magazzino € **220,00** x mq **60,00** = € **13.200,00**

unità commerciale € **750,00** x mq **166,00** = € **124.500,00**

terreni € **0,60** x mq **103.300** = € **61.980,00**

Totale ..... € **251.160,00**

Per cui il prezzo a base d'asta proposto è pari a € 251.160,00 (euro duecentocinquantunomilacentosessanta/00)

- 1. Atto di divisione 30/07/2008**
- 2. Verbale di sopralluogo**
- 3. Visure storiche catasto fabbricati F 335 p 591 sub 3 e 5, p 592**
- 4. Visure storiche catasto terreni**
- 5. Elenco immobili F 335 p 591**
- 6. Planimetrie catastali edifici**
- 7. Estratti di mappa F 335, 326, 331**
- 8. Visura e Planimetria catastale F 335 p 589**
- 9. Documentazione fotografica**
- 10. Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 11. Licenza di costruzione n. 9006 del 12/01/1977**
- 12. Permesso di costruire n. 2742 del 13/05/2010**
- 13. Vincolo di asservimento del 02/04/2010**
- 14. Richiesta integrazione documentazione del 13/01/2013**