



## **INDICE DEGLI ARGOMENTI**

- . Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- . Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- . Dati immobile;
- . Cronologia principale operazioni periziali.

## **LOTTO 1**

- . Introduzione;
- . Dati catastali;
- . Descrizione stato dei luoghi;
- . Computo superfici;
- . Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- . Identità del debitore e titolo di proprietà;
- . Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- . Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- . Regolarità edilizia ed urbanistica di agibilità;
- . Dati urbanistici;
- . Rilievo fotografico;
- . Criteri estimativi adottati e stima;
- . Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- . Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso l'Osservatorio dei beni Immobiliari;
- . Stima analitica dell'immobile;
- . Conclusioni del processo estimativo;
- . Riepilogo e descrizione finale;
- . Congedo esperto;



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Perugia**  
**Dott.ssa Arianna De Martino**  
Terza sezione Civile  
**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n°166/2017

Su istanza del **CONDominio DI VIA DELLA PESCARA n.38/42/46** - Perugia, in persona dell'amministratore sig. Tommaso Cesareo, rappresentato e difeso dallo Studio Legale dell'Avv.to Fulvio Cilli di Perugia via Luigi Canali n.25, nei confronti della [REDACTED] con sede legale [REDACTED].

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Arch. Della Rocca Maurizio nato a Roma il 26/08/1951, C.I. n°2692221AA, C.F. DLLMRZ51M26H501G, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Perugia (laurea in Architettura conseguita presso l'Università degli Studi "La Sapienza" di Roma) col. n° d'ordine 657, domiciliato in Perugia alla Via Francesco Alunni Pierucci,13-tel.075/5170198---3466432117.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 17/01/2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Perugia *dott.ssa Arianna De Martino* e avendo accettato l'incarico con giuramento in data 25/01/2018 relativamente all'istanza di cui all' oggetto, con precisazione di procedere alla stima dell' immobile riportati in N.C.E.U. di Perugia: foglio 252, particella 265, sub.28, p.3°, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3, R.C. €.364,10 ; situato nel medesimo Comune in Via Della Pescara n.38 int.307.

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Esperto incaricato

Arch. Maurizio Della Rocca  
Via F. Alunni Pierucci  
06132 Perugia



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto , successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione:

-1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

- 2: Atto di Pignoramento Immobiliare;

### **Allega:**

-**Comunicazione** a mezzo PEC dell'Istituto Vendite Giudiziarie(PG) in merito alla Procedura Esecutiva in oggetto RGE 166/2017 per procedere a un primo accesso all'immobile di Via della Pescara in data 25/01/2018;

-**Documentazione Catastale** ritirata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di **Perugia** in data 20/02/2018;

-**Comunicazione** a mezzo PEC dell'Istituto Vendite Giudiziarie(PG) che notifica l'avvenuto primo sopralluogo presso l'edificio di Via della Pescara 38 in data 27/02/2018: comunicazione datata 28/02/2018;

-**Comunicazione** del sottoscritto CTU per ingresso forzoso presso l'immobile int.307 di Via della Pescara 38 per sopralluogo interno all'unità abitativa stessa, in data 13/09/2018;

-

Esperto incaricato

Arch. Maurizio Della Rocca  
Via F. Alunni Pierucci 13  
06132 Perugia



## DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Perugia (PG) ed è così individuato:

**. DATI TOPONOMASTICI: Unità immobiliare uso abitativo piano 3°**, nel Comune di Perugia, Via della Pescara 38 int.307; mini-appartamento costituito da breve corridoio-ingresso, soggiorno/angolo cottura, angolo letto, bagno e vano doccia.

**. DATI CATASTALI: N.C.E.U. :** Foglio 252, particella 265, sub. 28, cat. A/2, classe 4, vani 3, r.c. €.364,10.

Esperto incaricato

Arch. Maurizio Della Rocca  
Via F. Alunni Pierucci 13  
06132 Perugia



## **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **17/01/2018** : Nomina del CTU da parte del G.E. Arianna De Martino;
- **25/01/2018** : Comunicazione a mezzo PEC dell'IVG di Perugia per conferimento incarico e poter concordare primo accesso all'immobile;
- **25/01/2018** : Atto di accettazione incarico e giuramento di rito;
- **20/02/2018** : Visura catastale con riproduzione di mappa effettuata c/o l'Agenzia del Territorio di Perugia;
- **27/02/2018**: Inizio operazioni peritali con il primo sopralluogo, a seguito di accordo telefonico, insieme all'incaricato dell'IVG sig.Cetra Fabrizio presso lo stabile di Via della Pescara, 38;
- **24/09/2018**: Sopralluogo presso l'immobile di Via della Pescara con ingresso forzoso all'unità int.307, alla presenza dell'incaricato dell'IVG sig. Conti Riccardo e con l'aiuto di un tecnico della ditta Valeri Service di Perugia per l'apertura della serratura di entrata;



# LOTTO N° 1

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali prendendo contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, a seguito della comunicazione PEC ricevuta dallo stesso che conferiva l'incarico di CTU nella procedura esecutiva stessa. A seguito di detta comunicazione il sottoscritto accettava l'incarico, prestava giuramento e, accordatosi con gli incaricati dell'IVG medesimo, fissava la data del 27/09/2018 per un primo sopralluogo in via della Pescara 38(PG). Nella data stabilita il CTU si recava presso l'immobile oggetto della procedura e insieme al sig. Cetra Fabrizio, incaricato dell'IVG di Perugia, procedeva alla visita dei luoghi, come descritto dal verbale dell'IVG Custode che si allega. In precedenza il sottoscritto CTU, precisamente il 20/02/2018, si recava c/o l'Agenzia del Territorio di Perugia per effettuare una visura catastale dell'immobile e confortare l'ormai imminente sopralluogo anche con una mappa dello stesso. Durante il sopralluogo non si è potuto entrare nell'appartamento in questione per assenza sia di rappresentanti della ditta proprietaria che di qualsiasi occupante (l'immobile risulta non abitato da parecchio tempo).

In conseguenza di questi fatti, in base all'affermazione dell'amministratore sig. Cesareo che dopo il decesso dell'amministratore della ditta [REDACTED] nessun erede si è fatto avanti, non potendo quindi accedere all'immobile per farne rilievo metrico e costatarne lo stato generale, il sottoscritto CTU decideva, di concerto con l'Istituto Vendite Giudiziarie(PG), di procedere ad un ingresso forzoso con l'aiuto di fabbro che permettesse l'ingresso all'unità abitativa contraddistinta dal n. 307; di tale intenzione il CTU informava le parti, il Giudice dell'Esecuzione e le forze dell'Ordine(vedi allegato). Il giorno 24/09/2018 alle ore 14,30, come deciso, si trovava sul posto insieme con l'incaricato dell'IVG sig. Conti Riccardo e un tecnico/fabbro della ditta Valeri Service(PG): si entra nel mini-appartamento e si è proceduto alle misurazioni dovute e ad effettuare alcune foto per documentare lo stato dell'immobile in esecuzione; lo stesso tecnico/fabbro ha provveduto, a fine sopralluogo, a ripristinare una nuova serratura alla porta d'ingresso.

In seguito il CTU si è anche recato presso le sedi di alcune agenzie immobiliari della zona di Perugia più prossima a quella dell'immobile per acquisire dati relativi agli attuali valori del mercato immobiliare.

Le agenzie visitate si trovano nell'adiacente quartiere ed hanno permesso al sottoscritto di acquisire dati in relazione alla compravendita e alla locazione di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di perizia.



## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. come da subalterno (sub.28) foglio 252, particella 265, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3, rendita catastale €. 364,10. I dati catastali coincidono con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

### LOTTO 1

**Particella 252, sub 28:** appartamento al piano 3°; composto da tre vani - (ingresso, soggiorno-ang. cottura, ang. letto, un bagno, vano doccia):

- . Comune **Perugia(PG)**
- . Indirizzo **Via della Pescara, 38**
- . Particella **265**
- . Foglio **252**
- . Subalterno **28**
- . Piano **3°**
- . Categoria **A/2**
- . Classe **4**
- . Consistenza catastale **3 vani**
- . Superficie catastale **mq. 42,00**
- . Rendita catastale **364,10**





## **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:**

Il tecnico procedeva, tramite contatti telefonici già citati, ad avviare le operazioni di perizia, comunicando con l'Istituto Vendite Giudiziarie(PG) che si è occupato, a mezzo PEC, di trasmettere l'incarico al CTU, disposto dal G.E. del Tribunale di Perugia riguardo al procedimento esecutivo di cui si tratta RGE 166/2017.

Dopo la visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio e acquisita la planimetria, ha eseguito il 28 di febbraio 2018 il primo sopralluogo in Via della Pescara 38.

Si arriva in auto al luogo dell'immobile, salendo dalla Via delle Fonti Coperte, poi proseguendo sulla sinistra si prende Via della Pescara, il primo edificio sulla destra di colore giallo chiaro è quello di cui fa parte l'unità abitativa in questione.

Il Condominio di Via della Pescara n.38,42,46 è costituito da un edificio unico che si estende per circa un centinaio di metri, composto di sette piani più attico.

Gli ingressi dei tre civici si trovano al piano terreno, arretrato rispetto al bordo della via, porticato e dove sono presenti attività commerciali varie.

Entrando dal civico n. 38 si sale con l'ascensore al terzo piano e tramite una porta di sicurezza si accede su un lungo corridoio che percorre tutto l'edificio, dove si aprono le porte d'ingresso delle unità abitative.

L'unità in questione è contraddistinta dal n°307, si accede all'interno attraverso un breve corridoio sul quale affacciano: a sinistra, un vano doccia e un altro leggermente più grande adibito a bagno, entrambi "ciechi", a destra un angolo letto semi aperto, diviso con un muretto da vano più grande soggiorno-pranzo, dotato sulla destra di un armadio angolo cottura. Il pavimento del corridoio-ingresso, dell'angolo letto e del vano soggiorno/pranzo risulta rivestito con "parquet" laminato di color faggio, i rivestimenti dei due servizi, doccia e bagno, sono in monocottura lucida.

L'angolo cottura, composto da cucina elettrica e forno, lavabo, frigo e pensili cucina, è alloggiato in un armadio a due ante di laminato chiaro. Le porte dei bagni sono in legno tamburato ricoperte di laminato. Le due finestre che si aprono nel vano soggiorno sono a due ante e in ferro verniciato e dotate di avvolgibili.

Per l'acqua calda è presente uno scaldabagno elettrico nel bagno e il riscaldamento/raffrescamento avviene tramite impianto centralizzato e il quadro dei comandi è nell'ingresso.

Lo stato generale dei vani risulta mediocre: sul soffitto dell'angolo letto è presente una estesa traccia di infiltrazione di acqua dal piano superiore, nel bagno il lavabo non è presente, è stato rimosso!??, così pure risulta mancante l'avvolgibile di una delle finestre.



## COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti dell'immobile

### **Appartamento piano primo (foglio 193, part.63, sub. 7)**

. Ingresso:	mq.	3,60
. Angolo letto	mq.	7,20
. Bagno	mq.	3,20
. Vano doccia	mq.	2,30
. Sogg./pranzo+ang.cottura	mq.	20,10
Totale superficie netta utile	mq.	36,40

**>>Superficie utile netta interna tot.=mq.36,40**

**>>Superficie lorda tot=mq.42,00**

## IDENTIFICAZIONE DELL'ESSER L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile di cui alla particella 265, foglio 252, sub.28, piano terzo, cat. A/2, classe 4, risulta non essere occupato.

## IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

La società La Centrale s.r.l. di Prezzolini Rita & C.(P.I. 01274190535) in persona del legale Rappresentante p.t. , con sede legale in Arcidosso(GR) via Roma 47/49: diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Si, è presente un amministratore il sig. Tommaso Cesareo, quindi sono presenti oneri condominiali.

## UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Il lotto n°1 è situato in Via della Pescara 38, via semicentrale nel Comune di Perugia (PG).

## DATI URBANISTI

L'immobile è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia in un'area ricadente nella zona di PRG 2002 (e succ. modifiche) - CN = zona di completamento edilizio e riqualificazione.



## RILIEVO FOTOGRAFICO



Via della Pescara, 38 (Ubicazione in mappa dell'immobile)



Fabbricato di Via della Pescara





Ingresso al n.38



Corridoio di accesso agli interni



Interno 307





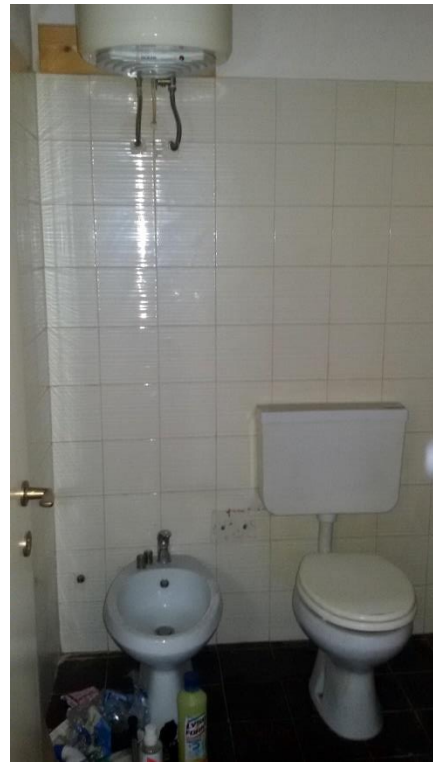
Interno n.307



Ingresso dell'appartamento



Vano Doccia



Bagno







Angolo letto



Setto e muretto di separazione dal soggiorno-pranzo



Soggiorno-pranzo





Armadio angolo-cottura



Angolo-cottura



Bocchetta aria calda/fredda

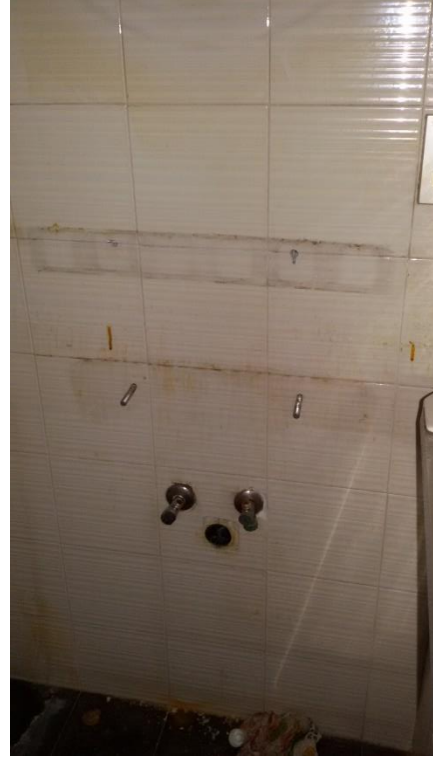


Danno per infiltrazione soffitto





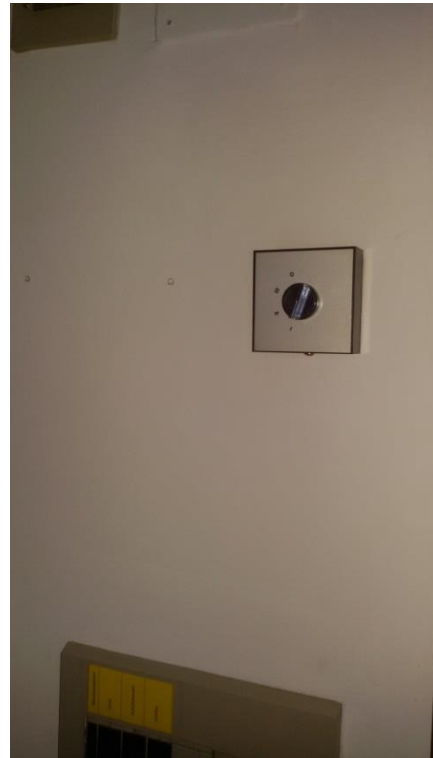
Avvolgibile mancante



Lavabo bagno mancante



Comandi degli impianti





## **CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA**

Valutata la consistenza dei luoghi e esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari del Comune di Perugia nella zona prossima all'immobile**;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sugli Immobili ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell' esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione al loro giudizio estimativo e quindi tenendo conto di molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica dei beni ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore degli immobili alla redditività considerando l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.



## STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di Perugia più vicine all'immobile, di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state descritte e specificate le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione dello stesso nel territorio comunale. La zona risulta residenziale periferica, ma servita in maniera adeguata dalle infrastrutture e dai servizi commerciali.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie a campione in Perugia

- Nome agenzia:** Agenzia Immobiliare Tecnocasa  
**Indirizzo:** Via Fonti Coperte, 37 - 06124 Perugia - tel. 07536587  
**Valutazione:** immobile lotto(1) €. **23.000,00**  
**Tecnica di valutazione:** A corpo
- Nome agenzia:** Agenzia Mediocasa affiliato Centro Tre Archi  
**Indirizzo:** Via G. Marconi, 43 - 06121Perugia tel.0753724953  
**Valutazione:** immobile lotto (1) €. **25.000,00**  
**Tecnica di valutazione:** A corpo
- Nome agenzia:** Immobiliare Fiordalisi  
**Indirizzo:** Via XX Settembre , 13/g - 06124 Perugia tel.0753734606  
**Valutazione:** immobile lotto (1) €. **24.000,00**  
**Tecnica di valutazione:** A corpo

1	€. 23.000,00
2	€. 25.000,00
3	€. <u>24.000,00</u>
TOTALE(	€. 72.000,00/3
<b><u>MEDIA</u></b> (arrotondata)	<b>€. 24.000,00</b>

**Valutazione del Lotto 1 = €. 24.000,00**



## STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibile tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale(lorda)ovvero di superficie utile(netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero,sono da considerare fino ad un spessore massimo di cm.50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di cm.25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L)e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipologia civile con destinazione residenziale nel Comune di Perugia, in stato conservativo scadente in zona semicentrale **B3**, microz. **2**, oscilla tra un **valore min. di 900,00 €/mq ed un valore max di 1400.00 €/mq.**

Essendo **scadente** lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, non essendoci comunque finiture di pregio ed essendo l'appartamento di piccola superficie, si decide di utilizzare un valore corrispondente al minimo:

**Immobile lotto (1):** euro/mq = €.900,00

SUP. LORDA = 42,00 mq

VALORE MINIMO PER ABITAZIONE = 900,00 €/mq

**TOTALE 42,00 mq. x 900,00 €/mq = €.37.800,00**

**VALORE LOTTO 1 = €. 37.800,00**



## **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

### ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tale redditività con gli strumenti della matematica finanziaria

Utilizzando il valore minimo di locazione fornito dall'agenzia del territorio, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

. abitazioni di tipo civile valore min 3,1 €/mq valore max 4,8 €/mq= valore medio 3,1 €/mq :  
immobile lotto (1)            3,1 €/mq x 42,00mq = €.130,20

VALORE DI LOCAZIONE : €.**130,00(arr.to)**

Il valore così determinato appare discostarsi in parte da quanto dichiarato dai vari agenti immobiliari contattati che hanno affermato che per un appartamento pari metratura e nella stessa zona dell'immobile in oggetto si può attribuire un canone di locazione circa **200 €/mensili massimi**.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

saggio annuo di capitalizzazione : r = 4%(investimento uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{130 \text{ €/mese} \times 12}{0,04} = \frac{1560}{0,04} = \underline{\underline{\text{€.39.000,00}}}$$

**Valore del Lotto 1 = €. 39.000,00**



## CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO :

### **VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

Riepilogando quindi i tre risultati ottenuti dai tre criteri di stima adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica immobili attraverso la media della valutazione eseguita tramite le Agenzie immobiliari (valore di vendita possibile attualmente) :

**€.24.000,00**

- Valore risultante dalla stima per valori unitari immobili attraverso i dati desunti Dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

**€.37.800,00**

- Valore risultante dalla stima analitica immobili attraverso i canoni di locazione :

**€.39.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta :

$$\text{VALOR CAPITALE MEDIO} \quad \frac{24.000+37.800+39.000}{3} = \quad \mathbf{€.33.600,00}$$

A detto valor capitale(medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto si è tenuto già conto delle peculiarità del bene esecutato ed è dunque da considerarsi in conclusione il valore del **Lotto 1** oggetto di esecuzione in:

**€ 33.600,00**

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

CONSIDERA DEL CTU IN CONCLUSIONE: Come si può facilmente evincere dai dati sopra riportati, siamo di fronte ad una discrepanza degna di nota tra i valori forniti dagli operatori delle agenzie immobiliari e quelli dell'Agenzia delle Entrate ma, anche se i primi tengono più in conto di quella che è la domanda di immobili in affitto più che dell'offerta di vendita per unità abitative di questa tipologia , il CTU è propenso a ritenere valido, dovendo stabilire un valore di vendita più che di locazione, il prezzo medio a cui si è giunti.



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N°166/2017

### CONCLUSIONI

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Perugia**  
Dott.ssa Arianna De Martino  
Terza Sezione Civile  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Facendo seguito a tutto quanto finora esposto, il sottoscritto esperto incaricato Arch. Maurizio Della Rocca stabilisce quanto segue

#### Valore di mercato dell'intero lotto 1

**€.33.600,00**

(Euro trentatremilaseicento/00)

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore del **lotto 1** sopraindicato, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

#### Esperto incaricato

Arch. Maurizio Della Rocca  
Via F. Alunni Pierucci, 13  
06132Perugia-tel.3466432117

