

***Dott. Piero PAGLICCI REATELLI***

STUDIO TECNICO

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA**



*appartamento in Gubbio Loc. Padule Snc*

Il Tecnico Stimatore

***Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli***

**Dott. Piero PAGLICCI REATELLI**

STUDIO TECNICO

\*\*\*\*\*

## **CONSULENZA TECNICA**

redatta in nome e per conto della :

- **[REDAZIONE]**

con sede in **[REDAZIONE]** avente per oggetto la :

***“determinazione del più probabile attuale valore di mercato dei beni immobili e mobili di proprietà della [REDAZIONE] costituiti da:***

***1) diritti di piena proprietà appartamento in Gubbio Loc. Padule via di Palazzo Barbi snc;”***

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli libero professionista, con studio in **[REDAZIONE]** regolarmente iscritto presso l'Albo dei dottori Agronomi della Provincia di Perugia nonché all'albo dei consulenti giudiziari presso il Tribunale della stessa città, ha ricevuto dall'amministratore della **[REDAZIONE]** in nome, per conto e nell'interesse della stessa società, il seguente incarico professionale:

***“Preso visione dei luoghi della documentazione catastale, urbanistica e di quanto altro ritenga utile ed opportuno, determini il Tecnico il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della [REDAZIONE] costituiti da:***

**1) diritti di piena proprietà appartamento in Gubbio Loc. Padule**

**via di Palazzo Barbi;"**

\*\*\*\*\*

Accettato l'incarico lo scrivente in primo luogo, sulla scorta della documentazione catastale in parte richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed in parte fornita direttamente dalla committente, procedeva ad attento sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione circostanza nella quale, alla presenza dell'Amministratore di quest'ultima, veniva presa visione delle caratteristiche, destinazione, stato di uso e manutenzione e conservazione del bene;

A questo accesso facevano seguito approfondite indagini di carattere estimativo presso Studi non ho ancora fisici si Tecnici e Notarili, Agenzie Immobiliari operanti nelle zone in cui sono ubicati i beni per apprendere i reali valori di immobili aventi similari caratteristiche nel mercato locale i cui risultati venivano, per maggiore serenità e trasparenza, confrontati con i dati pubblicati nei listini delle zone (in particolare con i prezzi pubblicati nel listino della camera di Commercio di Perugia), quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (valori OMI) e quindi con i prezzi medi richiesti in annunci di vendita di beni similari pubblicati nei più conosciuti e qualificati siti Internet e riviste specializzate del settore immobiliare;

i dati raccolti nel corso delle indagini venivano, in primo luogo, catalogati ed elaborati a studio per quanto attiene alla definizione della consistenza dei singoli cespiti accertata anche nella documentazione



catastale e/o nelle tavole di progetto con riscontri diretti, a campione,

in loco;

in ultimo esperite attente indagini presso il competente ufficio

urbanistico del Comune di Gubbio per verificare la regolare posizione

urbanistica degli edifici e loro conformità alle

autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate;

eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-

estimativo su quanto indagato e reperito;

lo scrivente, prima di procedere nella valutazione dei singoli beni, al

fine di una più chiara esposizione e facilità di lettura del presente

elaborato, ha ritenuto:

1. descrivere, seppur brevemente, le caratteristiche principali

dell'unità abitativa oggetto di valutazione;

2. rilevare ed accertare la consistenza e le superfici sulla base delle

planimetrie catastali;

3. accertare, per quanto possibile, la regolarità urbanistica dei singoli

beni;

indagini i cui risultati sono stati sinteticamente riepilogati nella

trattazione che segue la quale, per maggiore facilità di lettura, viene

articolata nei seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**4) VERIFICA GRAVAMI**

**5) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 1

### PREMESSA

la presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione dell'appartamento con garage di proprietà della [REDACTED]

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 2

### *descrizione degli immobili oggetto di valutazione*

la [REDACTED] è proprietaria, in Gubbio in località Padule via di Palazzo Barbi, di un appartamento (parte) cielo-terra facente parte di un moderno edificio quadri-familiare di maggior consistenza, realizzato nella seconda metà degli anni 2000 (allegato n. 1; n. 2);  
l'appartamento, disposto al piano seminterrato, terra e primo, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà e per quanto rilevabile da attento esame delle planimetrie catastali -non avendo avuto lo scrivente possibilità di accedere all'interno dei locali in quanto unità affittata ed il conduttore alla dei sopralluoghi è risultato sempre assente  
- si compone di (allegato n. 3; n. 4; n. 5; n. 6, n. 7):

○ **piano seminterrato**

- **garage** unico ambiente accessibile dalla via pubblica a mezzo di una breve rampa in discesa, provvisto di porta carrabile con infisso del tipo "basculante" in metallo;

○ **piano primo (terra rialzato)**



al quale si accede dalla corte presente nel lato sud del fabbricato (comune ad altra unità abitativa) a mezzo di scala esterna che termina in corrispondenza di un pianerottolo sul quale si aprono i portoncini d'ingresso dei due appartamenti si compone di:

- **locale open space** entrando destinato a **soggiorno con angolo**

**cottura** illuminato da porta-finestra di accesso ad un prospiciente balcone e n. 1 finestra;

- **bagno a** servizio della zona giorno, normalmente accessoriato con finestra

o **piano secondo**

al quale si accede dall'ingresso al piano primo a mezzo di scala interna a chiocciola è presente la zona notte dell'appartamento costituita da:

- **breve corridoio** illuminato da finestra, allo sbarco della scala che disimpegna, sulla destra;

- **camera** illuminata da porta-finestra di accesso ad un terrazzo con affaccio sulla pubblica via ed una finestra;

- **bagno**, sulla sinistra del corridoio, normalmente accessoriato, privo di illuminazione naturale;

- **camera** illuminata da finestrone e finestra

il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 75,00, balconi circa mq. 10,00 oltre al garage della ulteriore superficie di mq. 30,00;

sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore della società

**██████████** i locali dell'appartamento sono in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture aggiornate con presente



pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di finestra in alluminio e vetro, porte in legno tamburato lucidate/verniciate, impianto elettrico, impianto di riscaldamento alimentato a metano.

\*\*\*\*\*

**- situazione catastale**

l'unità abitativa in precedenza descritta è regolarmente intestata nel catasto fabbricati del Comune di Gubbio (allegato n. 3; n. 4; n. 5; n. 6, n. 7) al :

**- foglio n. 262**

- **part.lla N. 1.435 sub. 2;** loc. Padule snc PT; cat. C/6; cl. 4; consit mq. 27,00; superf. catast. Mq. 31; rendita €. 71,12;

- **part.lla N. 1.435 sub. 4;** loc. Padule snc P 1-2; cat. A/2; cl. 2; consit vani 4, superficie catastale totale mq. 84, totale escluse aree scoperte mq. 80; rendita €. 309,87;

\*\*\*\*\*

**- provenienza**

l'appartamento è pervenuto alla società [REDACTED] per atto di acquisto a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Gualdo Tadino, del 24.06.2010 repertorio numero 75.642.

\*\*\*\*\*

**- stato di occupazione**

L'appartamento oggetto di valutazione è affittato con contratto registrato.

\*\*\*\*\*

**CAPITOLO N. 3**

**PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità abitativa di proprietà della ██████████ in dettaglio sopra individuata, anche catastalmente, e descritta nelle caratteristiche, stato di conservazione, consistenza, destinazione ed ubicazione, etc.

Il più probabile valore di mercato del cespite, nella consistenza e nelle dimensioni come rilevate ed accertate nel corso dei sopralluoghi, è stato determinato applicando procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici, ritenendo adottare, nel caso in esame, come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati in quanto modo di operare, a giudizio dello scrivente, che si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

- **Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione avvenuta risultando, viceversa, il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in



occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Le stime pertanto possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” e si ritiene, a giudizio dello scrivente, che nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato di quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

- **Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ed in questo caso lo scrivente ha ritenuto opportuno, per ragioni di opportunità, adottare quale procedimento di stima “**quello sintetico comparativo per valori tipici**”.

Tale modo di operare consente, infatti, di formulare un giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di questo metodo è ovviamente necessaria una preliminare analisi ed un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato già applicati e sperimentati ne libero mercato in occasioni di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare.

Nel nostro caso, per poter applicare questo metodo di stima, lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in particolare:



- scelta dei parametri tecnici di riferimento come in precedenza già indicato;
- indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- successiva individuazione del prezzo unitario al parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;
- individuazione delle superfici dei fabbricati (esprese in metri quadri) e della superficie catastale dei terreni;
- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole in quanto per appartamenti, nella zona di recente espansione anche per la vicinanza del nuovo polo ospedaliero di Branca in comune di Gubbio, e zone limitrofe, anche in questo periodo di stagnazione del mercato immobiliare, sono presenti recenti scambi e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dell'unità abitativa lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori - sia positivi che negativi - ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato dei vari cespiti, tra i quali:

**a) fattori positivi**

- posizione ed ubicazione del complesso condominiale;



- buone caratteristiche e qualità costruttiva dell'edificio;
- disponibilità di piazzali circostanti l'edificio e liberi parcheggi pubblici;
- agevole accesso ed immediata individuabilità dei beni;
- etc.
- **Fattori negativi**
- garage presente a livello inferiore a quello stradale ;
- corte esterna in comune con altra proprietà;
- accesso al piano primo a mezzo di scala a chiocciola
- etc.

In ultimo, per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati su documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA, etc.



I dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima, ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione ed in particolare verificati con i valori -seppur da ritenere indicativi e di massima- pubblicati nel listino degli immobili della Camera di Commercio di Perugia (allegato n. 8) e con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 9) al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima il quale è stato espresso tenendo conto delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari conseguenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ottenendo in ultimo i seguenti risultati:

<div style="text-align: center;">   <b>valutazione appartamento in località Padule</b> </div>								
num prog.	descrizione	foglio	part.	cat.	piano	sup/mq	valore unitario	valore complessivo
<b>Immobile sito in via Palazzo di Barbi - loc. Padule - Gubbio</b>								
7	appartamento	262	1435/4	A/2	1/2	75,00	€ 1.350,00	€ 101.250,00
8	terrazzi					10,00	€ 350,00	€ 3.500,00
9	garage	262	1435/4	C/6	S1	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
<b>valore immobile in Senigallia</b>							<b>€ 118.250,00</b>	

**Per un più probabile valore attuale complessivo dell'appartamento con garage di proprietà della**   
**di**

**€ 118.250,00**

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 4

### VERIFICA GRAVAMI

A seguito di attente visure esperite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia con repertori aggiornati alla data del 17 aprile 2018 sull'appartamento e garage oggetto di valutazione risultano le iscrizioni ipotecarie/trascrizioni contro come meglio ed in dettaglio di carte nella visura che si allega (allegato N. 10):

- annotazione del 23.09.2008 per frazionamento in quota rep. N. 69.892/21.281 del 05.06.2008 annotato al n. 26.464 RG ed al n. 4.938 Reg. Part. di cui all'iscrizione ipotecaria iscritta in data 2004 al n. 7.539;

- atto di acquisto a rogito Dott. [REDACTED] notaio in Gualdo Tadino, del 24.06.2010 repertorio numero 75.642/25.127 trascritto in data 13.07.2010 alla formalità n. 18.740 reg. gen. E n. 11.457 reg. part.

\*\*\*\*\*

## CAPITOLO N. 5

### CONCLUSIONI

per tutto quanto precede lo scrivente, in risposta al quesito ricevuto, ritiene sinteticamente ribadire che:

- 1) la [REDACTED] è proprietaria di un appartamento al piano seminterrato, primo e secondo di una palazzina quadrifamiliare in Gubbio località Padule Via Palazzo di Barbi snc, le cui caratteristiche costruttive stato di manutenzione e conservazione, livello di finiture, impianti,



Perugia, 25 novembre 2019

## TRIBUNALE DI PERUGIA

*CONCORDATO PREVENTIVO N. 29/2017*

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Commissario Giudiziale: Dott. [REDACTED]

## STIMA BENI IMMOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**PREMESSO CHE**

- con provvedimento del 05.12.2018, comunicato agli scriventi in data 03.01.2019, il Sig. Giudice Delegato, **DR.** [REDACTED] nominava i sottoscritti Geom. [REDACTED] nato a Perugia il 01.09.1963 con studio in [REDACTED] iscritto al [REDACTED] e [REDACTED] e Dott. Ing. [REDACTED] nato a Città di Castello il 01.07.1963, con studio in [REDACTED] iscritto all' [REDACTED] [REDACTED] estimatori per la valutazione dei beni immobili e mobili, ceduti ai creditori della procedura di **concordato preventivo n. 29/2017** – [REDACTED] ponendo il seguente quesito: “*provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l’ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*” (all. 1);
- in data 04.01.2019 veniva depositava atto di accettazione incarico e veniva prestato il giuramento di rito (all. 2);
- in ottemperanza all'incarico affidato, gli scriventi effettuavano tutte le operazioni propedeutiche all'espletamento della presente (visure catastali, visure ipotecarie, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio);
- la documentazione urbanistica, richiesta con istanza del 28.05.2019 (all. 3) veniva messa a disposizione degli scriventi soltanto in data 06.11.2019;



**CIO' PREMESSO**

i sottoscritti Geom. [REDACTED] in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, hanno redatto la presente relazione tecnica estimativa che hanno ritenuto opportuno articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione ..... pag. 3
- Gravami ..... pag. 5
- Indagini Urbanistiche..... pag. 6
- Provenienza..... pag. 7
- Criterio Estimativo Assunto - Valutazione..... pag. 7



### **DESCRIZIONE**

Gli immobili oggetto della presente relazione, ceduti ai creditori della procedura di Concordato Preventivo n. 29/2017, sono rappresentati da:

In [REDACTED]

porzioni di fabbricato plurifamiliare, costituite da:

- **APPARTAMENTO** ai piani primo (terra rialzato) e secondo, composto da ingresso – soggiorno – pranzo con angolo cottura, bagno ed accessori al piano primo e da due camere, bagno ed accessori al piano secondo, per una superficie complessiva di **circa mq. 73,00**, oltre a balconi per una superficie complessiva di **circa mq. 12**;
- **AUTORIMESSA** al piano terra (seminterrato), per una superficie di **circa mq. 30**;
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame, ultimato nel 2009, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai in laterocemento;
- tamponatura in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in legno con persiane in legno;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in gres porcellanato, monocottura e parquet;
- rivestimenti in monocottura.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- idrico sanitario;
- elettrico;
- riscaldamento (autonomo a metano);
- citofonico.

La corte condominiale, pavimentata e sistemata a giardino, è interamente recintata.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 4, 5, 6, 7, 8 ed alla documentazione fotografica.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona di recente sviluppo urbanistico, prevalentemente residenziale, posta a circa Km. 5 dal centro di Gubbio e l'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità di lottizzazione. Nel comune dove è ubicato il bene oggetto di perizia ci sono 31.547 abitanti (fonte banca dati ISTAT aggiornata al 01.01.2019) e sono state effettuate, nell'anno 2018, n. 181 transazioni relative ad immobili a destinazione residenziale (fonte banca dati Nomisma).

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con strada di lottizzazione [REDACTED], corte e parti comuni, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.



**DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio, foglio **262** particelle **1435 sub. 4**, località Padule snc, piano 1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 84, rendita €. 309,87 e **1435 sub.2**, località Padule snc, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 31, rendita €. 71,12 (all. 9). Competono alle unità immobiliari sopra descritte i diritti pro-quota su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, nonché sulla corte censita con la particella **1436** del foglio **262**, bene comune non censibile alle particelle 1435 sub. 4, 1435 sub. 5 e 1432 sub. 2 (all. 6).

**STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano occupati dal Sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 18.04.2016, registrato a [REDACTED] in data 10.05.2016 al n. 553. Durata della locazione anni 4 + 4, a partire dal 18.04.2016, canone annuo di locazione €. 4.200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di €. 350,00 (all. 10).

**STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, nonché delle porzioni stesse, può essere considerato "**normale**" (si veda documentazione fotografica).

**GRAVAMI**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate –



Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **aggiornate alla data del 22.11.2019**, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, di €. 3.600.000,00 (capitale €. 1.800.000,00 – durata anni 30), a favore della [REDACTED] e contro la Soc [REDACTED] iscritta in data 12.10.2004 al n. 7539 r.p. (all. 11), con a margine annotamento di frazionamento in quota del **23.09.2008** r.p. n. **4938**; si precisa che sui beni in esame grava la **quota n. 9**, capitale **€. 120.000,00**, ipoteca **€. 240.000,00** (all. 12).

#### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende le porzioni in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - 1) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 17308 del 13.04.2006, ai sensi della L.R. 1/2004;
  - 2) Denuncia di inizio attività in variante (D.I.A.) prot. 39039 del 03.10.2007, ai sensi della L.R. 1/2004 (all. 13);
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 19.05.2009 con il n. 84/2009 (all. 14):
- rispetto ai progetti di cui ai titoli abilitativi sopra citati, si riscontrano lievi difformità, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, difformità regolarizzabili con una spesa di modesta entità, trascurabile ai fini della valutazione;



- il fabbricato che comprende le porzioni in stima ricade fra le aree edificabili classificate dal P.R.G. – parte strutturale come “città consolidata”, disciplinate dal piano attuativo approvato con atto C.C. n. 166 del 02.08.2005 e relative convenzioni edilizie disciplinanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, stipulate in data 29.03.2004 rep. 47277 (all. 15) e in data 03.02.2006 rep. 59706 (all. 16) e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Alla società [REDACTED] i beni immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti mediante atto di compravendita da potere della Soc. [REDACTED] con sede in Gubbio, a rogito notaio [REDACTED] del 24.06.2010, repertorio 75642/25127, trascritto a Perugia il 13.07.2010 al n. 11457 r.p. (all. 17 e 18).

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni



altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, in conformità alla norma UNI EN 15733/2011, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, con la precisazione che, secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, obsolescenza fisica, età, taglio commerciale, livello di piano, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa stimato nella misura del 15% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso che il **prezzo unitario da applicare**



**alla superficie convenzionale vendibile, arrotondato, è pari ad €/mq. 1.100,00.**

<b>Comparabile</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Via Santa Cecilia n. 27	€ 125.000	97	€ 1.289	€ 1.289	€ 1.095
Via di Palazzo Barbi	€ 160.000	117	€ 1.367	€ 1.367	€ 1.162
Via Castel d'Alfiolo	€ 117.000	95	€ 1.232	€ 1.305	€ 1.109
<b>prezzo unitario medio</b>					<b>€ 1.122</b>
A = prezzo noto (asking price e/o stima effettuata)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 15% (€/mq)					

Si precisa inoltre che, per ragioni di brevità, non verranno indicati i conteggi che sono stati effettuati per la determinazione dei prezzi comparati sopra indicati.

Inoltre, di seguito, si riportano i valori medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria:

- O.M.I., I sem. 2019, zona D5, abitazioni civili: € 860 – 1.200 (all. 19);
- B.I.I. Umbria, III trim. 2019, periferia, nuovo: € 1.000 – 1.200 (all. 20).

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario acquisito **€/mq. 1.100,00**

<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE</b>					
<b>VANO</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
appartamento piano 1-2	66,00	10%	72,60	1,00	72,60
autorimessa piano T	27,00	10%	29,70	0,40	11,88
balconi	12,00	-	12,00	0,20	2,40
<b>Totale</b>	<b>121,00</b>	<b>-</b>	<b>132,10</b>	<b>-</b>	<b>86,88</b>
A = superficie utile interna del vano + incidenza tramezzi					
B = percentuale massima incidenza murature esterne e perimetrali					
C = superficie lorda comprensiva dell'incidenza delle murature esterne e perimetrali					
D = coefficiente di ponderazione					
E = superficie convenzionale vendibile					



mq. 86,88 x €/mq. 1.100,00.....€. 95.568,00

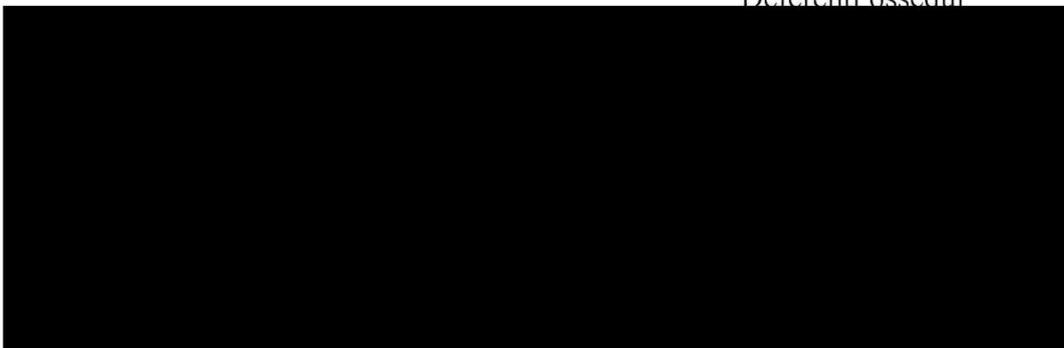
che arrotondati ad €. 96.000,00, rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni immobili in stima.

La presente relazione si compone di:

- n. 10 pagine dattiloscritte;
- n. 20 allegati;
- n. 26 foto a colori.

Perugia, 25 novembre 2019

Deferenti ossequi



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n 1



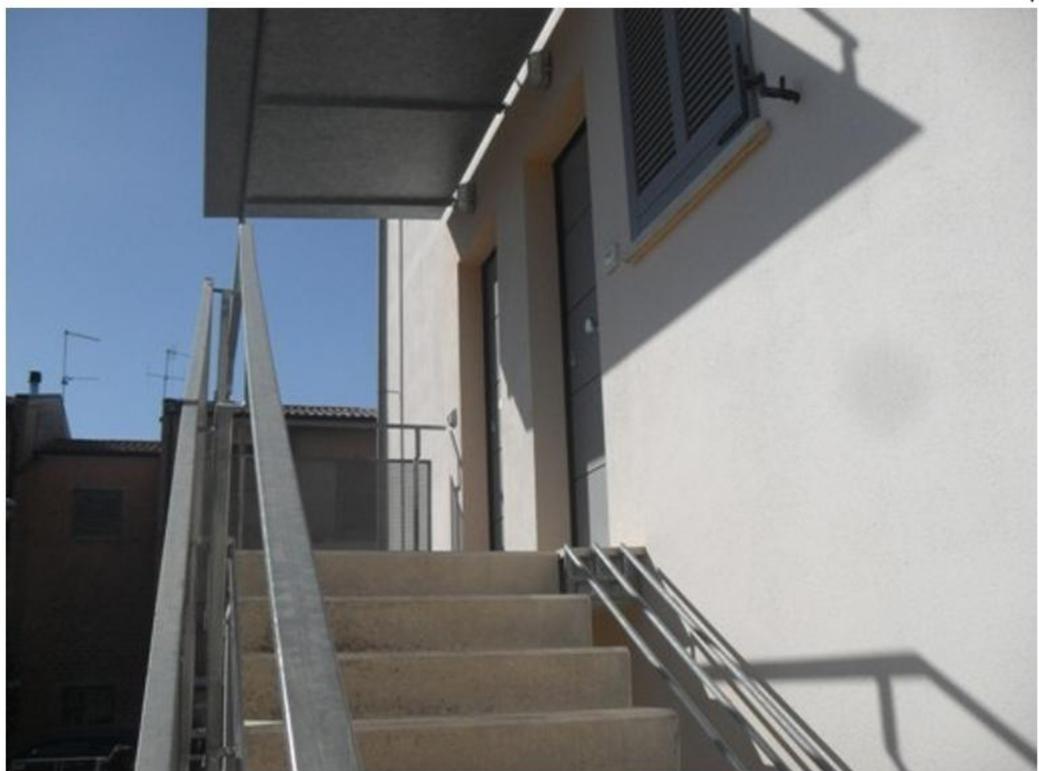
2



3



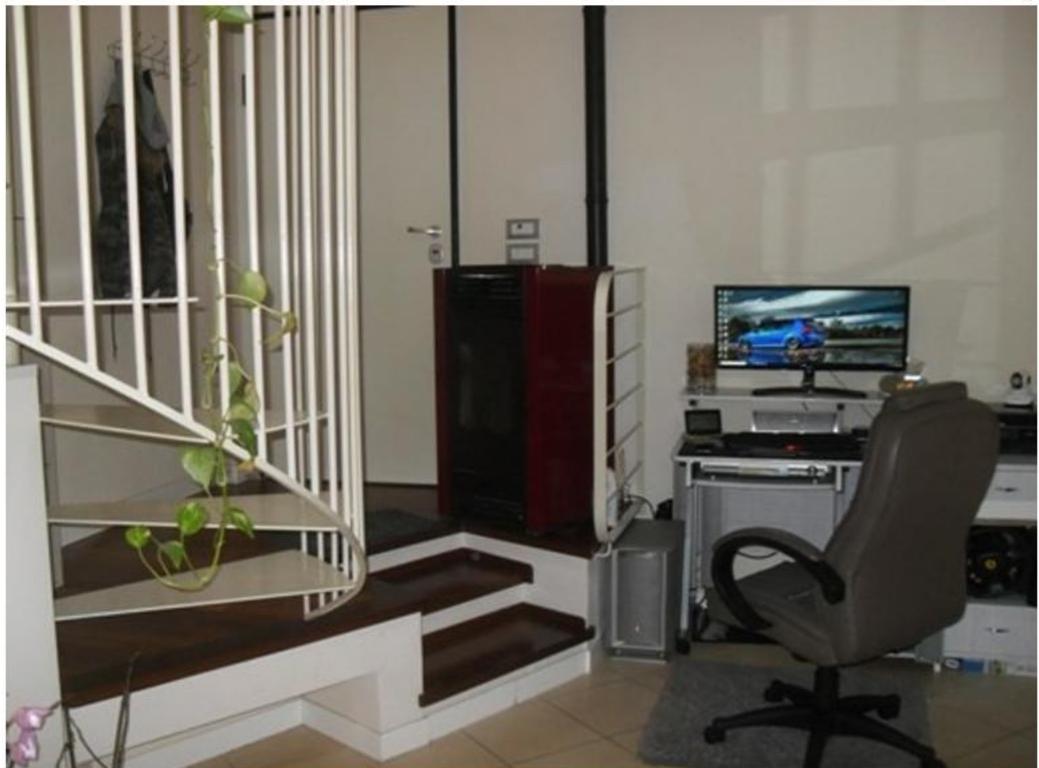
4



5



6



7



8





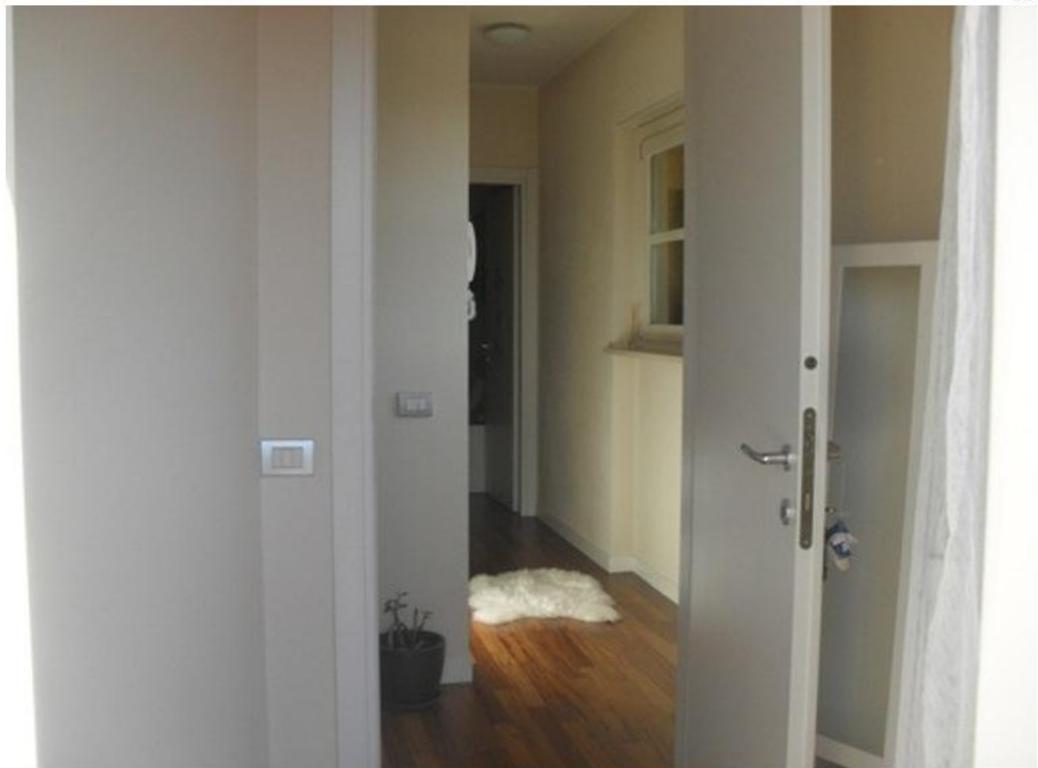
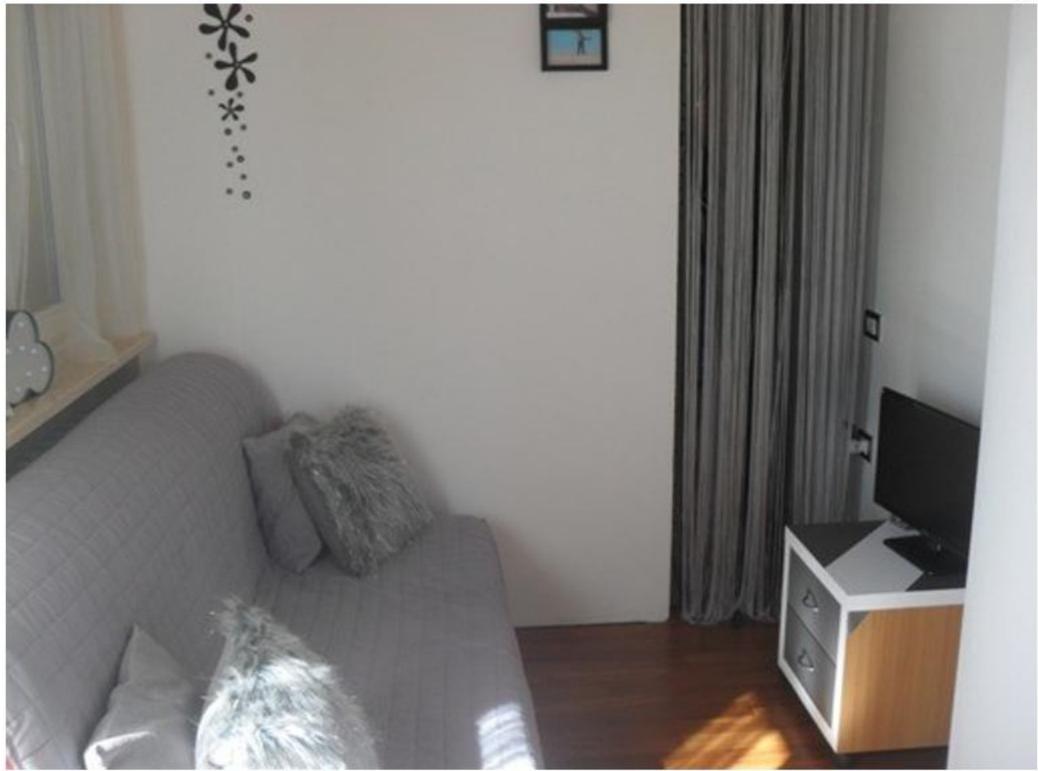


13



14







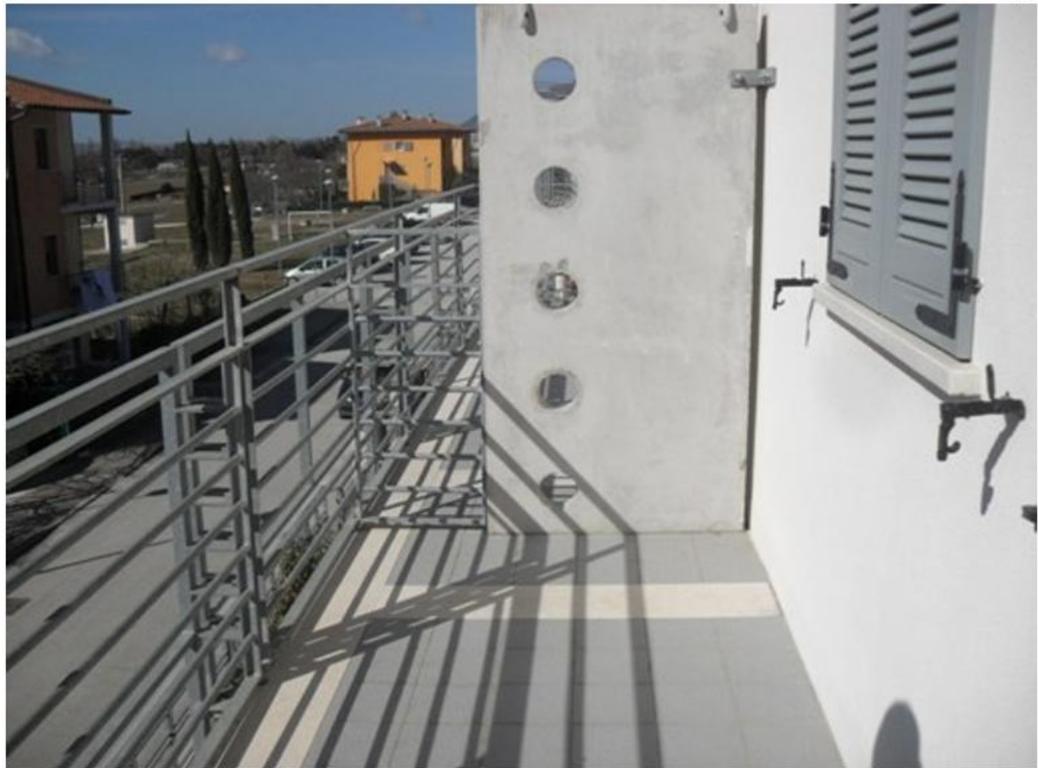








Foto n. 26

