

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**Terza Sezione Civile**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO R. G. ES. IMM. 138/2023**

promossa da:

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (Avv. Graziella Tossi)**

contro :

[REDACTED]

Giudice Esecuzione: **Dott.ssa Sara Fioroni**

**Udienza del 24.09.2024**

Perugia, 17 luglio 2024

**RELAZIONE DI STIMA**

**(corretta ed integrata)**



L'Esperto Incaricato

Geom. Fabio Bulagna

Con ordinanza del 08.08.2023 (allegato 01.1) il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Sara Fioroni, nominava il sottoscritto Geometra Fabio Bulagna - nato a Perugia il 18.01.1965, ivi residente in via Pieve di Campo, 37/b, con studio in Perugia, Strada Ferrini, 40/A, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3638 - esperto consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 138/2024, promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro il Sig. [REDACTED] con la stessa ordinanza poneva al sottoscritto i quesiti di rito.

Lo scrivente, in data 10.08.2023, dichiarava e comunicava l'accettazione dell'incarico (allegato 01.2).

Verificata la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la trascrizione ipotecaria dell'atto esecutivo cautelare, del 14.06.2023 R.P. 12011 R.G. 16982 (allegato 06.1), lo scrivente provvedeva ad inviare alle parti ed al custode, a mezzo raccomandata con a.r. e posta elettronica certificata, la comunicazione di sopraluogo, fissata per il giorno 19.09.2023 alle ore 9:45, presso gli immobili oggetto di esecuzione (allegato 02.1).

In tale sede, non essendo intervenuto l'esecutato, il custode procedeva a redigere il verbale (allegato 02.05) e si lasciava comunicazione.

Successivamente si procedeva a convocare a mezzo raccomandata con a.r. e posta elettronica certificata un nuovo sopraluogo fissato per il giorno 13.10.2023 alle ore 11:30 (allegato 02.2). Essendo anche questa seconda convocazione risultata infruttuosa per assenza dell'esecutato, si convocava, a mezzo raccomandata con a.r., posta elettronica certificata e con l'ausilio della forza pubblica, come comunicato in data 08.11.2023 (allegato 02.4), un nuovo sopraluogo fissato per il giorno 16.11.2023 alle ore 11:30 (allegato 02.3).

Alla stessa data, veniva effettuato il sopraluogo, degli immobili pignorati, siti in Passignano sul Trasimeno Pg, via della Rondolina, snc, procedendo ad un rilievo dimensionale, visivo e fotografico dei suddetti beni, come da verbale redatto dal custode (allegato 02.6).

Successivamente in data 04.04.2024, previa contatto telefonico con l'esecutato, veniva eseguito un ulteriore sopraluogo di completamento.

Il sottoscritto geom. Fabio Bulagna, in ottemperanza al mandato ricevuto, completando tutte le operazioni necessarie, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, composta dei seguenti capitoli:

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- Dati catastali .....	pag. 3
- Indagini urbanistiche .....	pag. 4
- Provenienze .....	pag. 7
- Gravami .....	pag. 8
- Contratti .....	pag. 9
- Confini .....	pag. 9

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

- Caratteristiche generali .....	pag. 9
- Criterio di stima .....	pag. 10

#### LOTTO UNICO

- Dati Immobile .....	pag. 13
- Descrizione .....	pag. 14
- Valutazione .....	pag. 16

CONCLUSIONI.....	pag. 17
------------------	---------

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

In risposta al quesito, sulla base dei dati contenuti nel fascicolo, si riferisce che al momento del pignoramento, gli immobili risultano intestati alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in ragione dell'intero, come di seguito descritto.

#### **Dati Catastali**

Catasto Fabbricati del Comune di Passignano sul Trasimeno (allegato 03.1):

- cespite n.1 - foglio 23 part. 3164 sub. 13, graffato con la part. 3241, Categoria A/2, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 7 vani, Superficie Totale 183 mq., escluse aree scoperte 153 mq., Rendita €. 650,74;
- cespite n.2 - foglio 23 part. 3164 sub. 10, Categoria C/6, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 37 mq., Rendita €. 97,46;
- cespite n.3 - foglio 23 part. 3164 sub. 11, Categoria C/6, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 21 mq., Rendita €. 55,31;
- cespite n.4 - foglio 23 part. 3247, ente urbano, Categoria F/1, Consistenza 40 mq., senza rendita;

il tutto, per la quota dell'intera proprietà spettante alla [REDACTED] costituito da una porzione di villetta plurifamiliare posta al piano terra e primo, con corte esclusiva, due autorimesse al piano seminterrato e piccola rata di terreno (allegato 03.2).

L'unità immobiliare residenziale (part. 3164 sub. 13) è catastalmente costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo al piano terra, da un disimpegno, tre camere, due bagni e balcone al piano primo, collegati con una scala interna. La corte, identificata con la part. 3241, risulta graffata con la suddetta unità immobiliare residenziale sub. 13.

Fanno parte dei beni colpiti da pignoramento anche due autorimesse esclusive al piano primo sotto strada (part. 3164 sub.10 e sub.11) ed una piccola rata di terreno (part. 3247).

**In sede di sopralluogo si sono riscontrate diverse difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi:**

- sulla corte (part. 3241) è stato autorizzato e realizzato, da altro soggetto, un ampliamento del fabbricato residenziale ai sensi dell'ex L.R. n.13/2009 "Piano Casa" con conseguenti modifiche della distribuzione interna;
- la recinzione della suddetta corte, realizzata con muro di sostegno e recinzione metallica, risulta essere posizionata oltre il confine della part. 3241 e ricadere parzialmente sulle part. 3577 e 3377 di altra proprietà;
- al piano primo sottostrada le autorimesse colpite da pignoramento risultano difformi in quanto unite, mentre il sub. 8 (bene comune non censibile), risulta utilizzato dall'esecutato, dove è presente un servizio igienico, precludendo l'accesso carrabile ad altro garage (sub. 9);
- sul retro dell'edificio, al piano terra si riscontra un ampliamento del fabbricato per la realizzazione di un ripostiglio, una tettoia ed un vano tecnico.

Pertanto i beni dovranno essere correttamente aggiornati al Catasto dei Terreni (con inserimento in mappa dell'ampliamento) e, una volta ottenuti i titoli abilitativi, eseguire al Catasto dei Fabbricati le denunce di variazione per la diversa distribuzione della part. 3164 sub. 13 e per le nuove unità immobiliari dell'ampliamento.

**Indagini Urbanistiche**

Dall'accesso atti presso gli Uffici del Comune di Passignano sul Trasimeno Pg, richiesto in data 21.09.2023 (allegato 04.1), risulta che il fabbricato dove insistono i

beni oggetto di pignoramento, è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto originario rilasciato alla s [REDACTED] (Na) con Concessione Edilizia n. 39 del 30.04.2003 (allegato 04.2).
- Alla stessa s [REDACTED] veniva concessa una proroga di anni tre alla Concessione Edilizia n. 39/2003 (allegato 04.3).
- Alla stessa s [REDACTED] in data 17.08.2006 veniva concesso il Permesso di Costruire n. 88/2006 per la realizzazione di una Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 39/2003 e successiva proroga (allegato 04.4).
- In data 06.04.2009 viene rilasciato dal Comune di Passignano sul Trasimeno il certificato di Agibilità n.17/2009 relativo all'immobile in cui insistono i beni pignorati (allegato 04.5).
- Alla [REDACTED] in data 27.03.2012, vengono autorizzati, con Permesso di costruire n. 16/2012 (allegato 04.6), i lavori di ampliamento del fabbricato per civile abitazione ai sensi dell'ex L.R. n. 13/2009 (Piano Casa) con un incremento di 67 mq. di superficie coperta, al quale viene allegato un atto fra privati per poter edificare ad una distanza dai confini inferiore rispetto a quanto previsto dalle norme tecniche comunali (allegato 05.4).

L'ampliamento è stato realizzato sulla corte esclusiva graffata con i beni pignorati identificata alla part. 3241 del foglio 23.

- La stessa [REDACTED] data 13.11.2018 presentava la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 211/2018 (allegato 04.7) per completamento lavori relativi ai permessi di costruire n. 88/2006 e n. 16/2012.
- L'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] aveva acquistato i beni oggetto di

pignoramento – allegato 05.5) in data 02.09.2019, veniva rilasciato il Permesso di costruire n. 30/2019 (allegato 04.8), per realizzare una serra solare (non realizzata) ed un ripostiglio, una tettoia ed un vano tecnico sul retro.

Ad oggi i fabbricati colpiti da pignoramento necessitano:

- di un titolo abilitativo che regolarizzi i precedenti già scaduti, per le modifiche interne, l'abbattimento pareti e bagno al piano primo sotto strada con il ripristino parti comuni e accessi come da progetti approvati e risultanze catastali;
- della fine lavori e redazione a strutture ultimate con saggi e provini sui materiali per la redazione del collaudo per l'ampliamento;
- del deposito degli impianti Legge 10/91, APE, AQE e le certificazioni di conformità degli impianti per l'ampliamento;
- inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato al Catasto dei Terreni con variazione e accatastamento delle unità immobiliari al Catasto dei Fabbricati;
- ridefinizione dei confini con demolizione e ricostruzione muri di recinzione e marciapiede all'interno della proprietà, **tenendo conto della servitù di passaggio pedonale precedentemente costituita** (allegato 05.4) come da grafici allegati (allegato 07.2);
- con la suddetta documentazione si richiederà il certificato di agibilità.

**Pertanto, dalle risultanze ottenute e dallo stato dei luoghi, si riscontra che i beni pignorati non sono totalmente conformi ai titoli abilitativi rilasciati e non sono in possesso di regolare certificato di agibilità per la parte ampliata.**

Nei grafici allegati (allegati 07.1 e 07.2), oltre a definire le porzioni originarie e quelle di ampliamento, viene indicata la recinzione esistente da demolire (in



05.3), i beni pignorati venivano ceduti dalla società [REDACTED] a [REDACTED]

- con atto di costituzione servitù del [REDACTED]  
[REDACTED]  
(allegato 05.4), si autorizza [REDACTED] ad edificare un ampliamento ad una distanza inferiore ai mt. 5,00 previsti dalle Norme Tecniche;
- infine, dopo l'esecuzione dell'ampliamento, le unità immobiliari pignorate sono pervenute all'esecutato [REDACTED] con atto di vendita del [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Gravami

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 10.04.2024 (allegato 06.1), i beni immobili in esame risultano le seguenti provenienze e formalità:

- TRASCRIZIONE [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1. Annotazione n. 5128 del 21.12.2018 (CANCELLAZIONE);
- TRASCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- TRASCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **Contratti**

I beni pignorati risultano essere abitati e utilizzati dalla famiglia dell'esecutato Sig.

[REDACTED] non sono stati riscontrati contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati presso l'agenzia delle entrate (allegato 06.2).

### **Confini**

I beni confinano nell'insieme con beni comuni, strada pubblica, con i beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Passignano sul Trasimeno salvo se altri.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **Caratteristiche Generali**

L'edificio originario, in cui ricadono i beni colpiti da pignoramento, è situato in località L'Olindia via della Rondolina, 24, sono costituiti da una porzione di villetta ai piani terra e primo con due autorimesse al piano primo sottostrada, corte esclusiva e piccola area urbana.

Di forma regolare con copertura a falde inclinate poste a padiglione, è strutturalmente realizzato in cemento armato gettato in opera, per fondazioni, muri di sostegno, pilastri, travi, cordoli, solai e sbalzi di balconi come da collaudo (allegato 06.3). Non sono evidenti lesioni o fenomeni di dissesto o cedimenti strutturali, né di condensa o umidità di risalita.

L'impianto termosanitario, risulta essere autonomo con la caldaia a gas installata nella pertinenza sul retro, risulta depositato in Comune, allacciato e funzionante,

come lo sono le altre utenze degli impianti elettrico, idrico e di scarico che sono in possesso delle regolari dichiarazioni di conformità (allegato 06.4).

**Al piano primo sottostrada le autorimesse esclusive non risultano essere come dai titoli abilitativi rilasciati e come negli atti catastali, ma necessitano di opere di demolizione di pareti e bagno con ricostruzioni per essere adeguata con le parti comuni e le altre proprietà.**

Sulla corte esterna (part. 3241) che risulta pignorata, in quanto unita alla part. 3164 sub.13, risulta essere autorizzato ed eseguito, dal precedente proprietario

[REDACTED] un ampliamento dell'unità abitativa ai piani terra e primo, occupando parte della corte. Tale ampliamento non risulta inserito in mappa al Catasto Terreni, non iscritto al Catasto Fabbricati, non risulta strutturalmente collaudato, non ha conformità degli impianti né agibilità. Anche le pertinenze sul retro, autorizzate successivamente dall'esecutato, non risultano inserite in mappa al Catasto Terreni né iscritte al Catasto dei Fabbricati.

La corte risulta recintata con muro di sostegno e ringhiera metallica, ma realizzata oltre il confine e parzialmente su altra proprietà, pertanto saranno valutati i costi per la demolizione e ricostruzione della stessa in posizione corretta come da grafici allegati, tenendo conto della servitù costituita. La piccola rata di terreno costituita dalla part. 3247, risulta come area urbana senza fabbricati di valenza cittadina che non può essere considerata agricola.

Nell'allegato 07.2, a compendio della presente relazione, viene raffigurato graficamente lo stato dei luoghi come rilevato, con le irregolarità, le opere da eseguire, con le destinazioni, le superfici commerciali, le altezze e i punti di ripresa delle foto allegate.

#### **Criterio di Stima**

Per espletare l'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire delle indagini, sintetizzabili nei seguenti punti:

- rilevamento delle dimensioni dei beni;
- individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- indagini ad esame delle condizioni di mercato;
- accessi e ricerche presso gli uffici pubblici, per assumere ogni necessaria informazione;
- elaborazione e studio dei dati raccolti con individuazione della metodologia di stima;
- valutazione.

Da tali indagini, in conformità ai criteri di stima e attenendosi al principio dell'ordinarietà e della concretezza, tenendo conto di tutti gli elementi e le circostanze che possono influire sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, servizi, accessi, esposizione, orientamento, luminosità, prospicienza, altitudine, tipo di terreno, ecc.), per adottare il metodo di stima sintetico – comparativo, che raffronta gli immobili in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili della zona, che sono stati oggetto di recenti valutazioni o compravendite.

La superficie commerciale vendibile è stata determinata secondo la norma UNI 10750-2005 e il D.P.R. n. 138/98 allegato C, ovvero:

- a. il 100% delle superfici calpestabili;
- b. il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esterne, fino ad uno spessore di cm. 50;
- c. il 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali confinanti, fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

mentre per il computo delle superfici non residenziali e scoperte sono state utilizzate le seguenti ponderazioni:

- il 25% di balconi e terrazzi scoperti;
- il 50% della superficie di autorimesse singole;
- il 35% di portici e tettoie;
- il 10% di giardini di ville e villini;
- il 33% di fondi cantine e ripostigli.

La valutazione, che include anche impianti, pertinenze ecc. tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione, anche se viene effettuata su un parametro di superficie e/o potenziale volume, deve comunque intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Viste le irregolarità rilevate in sede di sopraluogo ed indagini, al più probabile valore di mercato, determinato come sopra, dovranno essere detratti i costi per il ripristino dei luoghi con opere e costi tecnici per riportare allo stato di vendibilità i beni, ovvero:

- per la richiesta di nuovo titolo abilitativo che sani tutte le irregolarità e le opere con eventuale autorizzazione paesaggistica;
- per le opere di demolizione e ricostruzione delle pareti e tramezzi con ripristino delle parti comuni e accessi;
- per la demolizione e ricostruzione di parte della recinzione;
- le spese tecniche per ultimare la pratica strutturale, comprensiva di sondaggi e provini che si rendessero necessari per ottenere il collaudo dell'ampliamento;
- le spese tecniche per la progettazione degli impianti, l'attestazione della

prestazione energetica, l'attestazione qualificazione energetica, nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'ampliamento;

- le spese tecniche per l'inserimento al Catasto Terreni dell'ampliamento e delle sue unità immobiliari, nonché per aggiornare le variazioni intervenute nell'edificio originario al Catasto Fabbricati;
- le spese tecniche per l'ottenimento del certificato di Agibilità.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

#### **Dati Immobile**

Il lotto consiste in una porzione di villetta ai piani terra e primo con autorimessa al piano primo sottostrada con corte esclusiva, in località l'Olindia, nell'abitato di Passignano sul Trasimeno, via della Rondolina, 24, così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:**

via della Rondolina, 24, Passignano sul Trasimeno Pg.

- **DATI CATASTALI:**

1 - Foglio 23 part. 3164 sub. 13, graffato alla part. 3241, Categoria A/2, Classe 4<sup>Λ</sup>, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 183/153 mq., rendita € 650,74 – per intero;

2 - Foglio 23 part. 3164 sub. 10, Categoria C/6, Classe 4<sup>Λ</sup>, Consistenza 37 mq., Superficie Catastale 43 mq., rendita € 97,46 – per intero;

3 - Foglio 23 part. 3164 sub. 11, Categoria C/6, Classe 4<sup>Λ</sup>, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale 25 mq., rendita € 55,31 – per intero;

4 – Foglio 23 part. 3247, Categoria F/1, Consistenza 40 mq., senza rendita – per intero.

- CONFINI:

I beni confinano nell'insieme con beni comuni, strada pubblica, con i beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Comune di Passignano sul Trasimeno salvo se altri.

- CONTRATTI:

I locali risultano essere occupati dalla famiglia dell'esecutato e non risulta nessun contratto di locazione o comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 06.2).

- CONDOMINIO:

Non esiste condominio costituito.

### **Descrizione**

Beni di pertinenza di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà, su porzione di villetta residenziale posta ai piani terra e primo con corte esclusiva e due autorimesse poste al piano primo sottostrada e piccola area urbana, tutti siti nel Comune di Passignano sul Trasimeno località l'Olindia, via della Rondolina, 24.

**Sulla corte esclusiva è stato autorizzato e realizzato un ampliamento, ai piani terra e primo con il "Piano Casa", del quale deve essere richiesto un nuovo titolo abilitativo che sani le difformità, devono essere eseguite le prove sui materiali la fine lavori strutturali ed il collaudo, deve essere eseguito l'inserimento in mappa e l'accatastamento delle unità immobiliari, devono essere redatti i progetti degli impianti, le attestazioni e le dichiarazioni di conformità degli impianti e deve essere richiesta l'agibilità.**

**È inoltre necessario eseguire delle opere che consistono nella demolizione e**

**ricostruzione di pareti al piano primo sottostrada per ripristinare lo stato autorizzato e catastale anche delle proprietà comuni, la demolizione di parte della recinzione esistente e sua ricostruzione all'interno della corte tenendo conto della servitù di passaggio pedonale esistente.**

L'unità immobiliare abitativa, alla quale si accede dalla corte esterna, è costituita al piano terra da soggiorno con terrazzo, pranzo, disimpegno, bagno, cucina e portico. Sul retro sono presenti dei vani pertinenziali destinati a ripostiglio, tettoia e locale tecnico. Dal soggiorno si accede con scala interna al piano primo dove si rileva un disimpegno, due bagni, tre camere con terrazzo e balcone. I vani hanno un'altezza utile interna uniforme di m. 2,70 e si presenta in ottimo stato di manutenzione, con portoncino blindato, porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera, persiane in alluminio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, con impianti termosanitari idrici ed elettrici allacciati e funzionanti, senza manifeste infiltrazioni o manomissioni.

Le autorimesse, alle quali si accede dalla corsia carrabile condominiale e dal terrazzo superiore con una scala, sono costituite da un unico locale di altezza utile uniforme di m. 2,50, **che dovranno essere ripristinate** (come dai titoli abilitativi rilasciati e come rappresentato nelle planimetrie catastali), dotandole di porta basculante ripristinando anche gli spazi comuni e gli altri accessi.

Il lotto complessivamente, ha una superficie commerciale residenziale di mq. 219,96, una superficie commerciale non residenziale dei terrazzi e balconi di mq. 77,99, una superficie commerciale non residenziale dei portici e tettoie di mq. 36,29, una superficie commerciale non residenziale di locali accessori di mq. 19,72, una superficie scoperta di giardini di mq. 295,13 e una superficie commerciale non residenziale delle autorimesse di mq. 70,41.

## Valutazione

### Determinazione del più probabile valore di mercato:

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette indagini comparative risultano dei valori unitari medi al metro quadrato di €. 1100,00 per le residenze simili di tipo civile.

Pertanto si ottiene:

Sup. coperta residenziale	mq. 219,66 x €/mq. 1100,00	= €.	241626,00
Sup. scoperta terrazzi	mq. 77,99 x €/mq. 1100,00 x 0,25	= €.	21447,25
Sup. coperta portici e tettoie	mq. 36,29 x €/mq. 1100,00 x 0,35	= €.	13971,65
Sup. ripostigli e vani tecnici	mq. 19,72 x €/mq. 1100,00 x 0,33	= €.	7158,36
Sup. scoperta giardini	mq. 295,13 x €/mq. 1100,00 x 0,10	= €.	32464,30
<u>Sup. coperta garage</u>	<u>mq. 70,41 x €/mq. 1100,00 x 0,50</u>	<u>= €.</u>	<u>38725,50</u>
<b>Totale</b>		<b>= €.</b>	<b>355393,06</b>

### Detrazioni per ripristino e regolarizzazione (allegato 07.3):

Opere (compresa iva 10%):

- Ripristino autorimesse = €. 15950,00
- Spostamento recinzione = €. 36850,00

Sommano opere = €. 52800,00

Spese tecniche (compresa iva 22% e cassa previdenziale 5%):

- Collaudo strutturale con sondaggi provini e certificati = €. 6400,00
- Titolo abilitativo con autorizzazione paesaggistica = €. 6000,00
- Redazione e deposito progetto impianti, ape ed aqe = €. 2500,00
- Redazione dichiarazioni di conformità degli impianti = €. 1500,00

- Inserimento in mappa ampliamento e variazioni catastali	= €.	3800,00
- <u>Richiesta del certificato di agibilità</u>	= €.	<u>2000,00</u>
<u>Totale spese tecniche</u>	= €.	<u>22200,00</u>
Totale detrazioni	= €.	75000,00

Se ne deduce che detraendo le suddette detrazioni alla valutazione dei beni si ottiene: €. 355393,06 – €. 75000,00 = €. 280393,06

Tenuto conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti, dello stato dei luoghi, della vetustà, dello stato generale dei beni, della località, dei servizi, dell'andamento delle aste giudiziarie, nonché al fine di sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, giungendo all'assegnazione sin dal primo esperimento, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 15% al valore totale suddetto, pertanto si determina:

€. 280393,06 x 0,85 = €. 238334,10 **che arrotondato ad €. 238000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti l'unico lotto ed il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.**

### CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto incaricato, a conclusione della presente relazione, ritenendo di aver obiettivamente ed esaurientemente assolto all'incarico affidato, rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di:

- n. 18 pagine dattiloscritte;
- n. 31 allegati;
- n. 72 foto a colori.

L'esperto incaricato  
 Geom. Fabio Bulagna

