

|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare n.155/2023

Rif.2023

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **aggiornato in accoglimento osservazioni creditore procedente del 09 Aprile 2024**

## **TRIBUNALE DI PERUGIA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr.R.G.155/2023****Giudice delegato : Dott.ssa Sara Fioroni****Anagrafica**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Creditore Procedente</b> | <b>GRUGU SPV SRL</b><br>Con sede in via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV), Italia<br>P.Iva 05197150260  |
| Rappresentato da            | <b>Avv.Giovanni Muzzi</b><br>Con domicilio in Roma Viale Regina Margherita, 1<br>PEC <a href="mailto:giovannimuzzi@ordineavvocatiroma.org">giovannimuzzi@ordineavvocatiroma.org</a>   |
| <b>Esecutato</b>            | omissis   |
| Rappresentato da            | -   |
| <b>CTU incaricato</b>       | <b>Geometra Giostrelli Simone</b><br>Con Studio in Perugia, Via Bologna n.43, Perugia<br>P.Iva 01621570546<br>C.F. GSTSMN64A07G478S<br>Tel. 3482321376 - 0756920156<br>E-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a><br>Pec <a href="mailto:simone.giostrelli@geopec.it">simone.giostrelli@geopec.it</a><br>Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052<br>Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n.1443<br>Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n.847 |

**Date**

|  |                  |
|--|------------------|
| Nomina CTU   | 05 Dicembre 2023 |
| Accettazione incarico                                | 16 Dicembre 2023 |
| Sopralluogo  | 08 Gennaio 2024  |
| Rapporto di Valutazione                              | 16 Marzo 2024    |
| Invio rapporto di valutazione alle parti             | 17 Marzo 2023    |
| Deposito rapporto di valutazione                     | 17 Marzo 2023    |
| Udienza  | 18 Aprile 2024   |
| Osservazioni   | 09 Aprile 2024   |
| Rapporto di Valutazione in accoglimento osservazioni | 20 Aprile 2024   |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

## Sintesi della Valutazione

|                |  |
|----------------|--|
| <b>Lotto A</b> | <b>- Porzione di fabbricato da cielo terra -</b> |
|----------------|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Ubicazione</b>  | Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Via Monte Conero n.10 (06023).  |
| <b>Consistenza</b> | Piano 1°Sott. : garage;<br>Piano Terreno : porzione di appartamento comprendente ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, area scoperta con lastrici e giardino;<br>Piano Primo : porzione di appartamento comprendente disimpegno, 2 camere, servizio igienico e 2 balconi;<br>Piano secondo : 2 locali uso soffitta. |

| <b>Dati identificativi catastali</b>           |             |          |                     |           |        |          |                       |         |
|--|-------------|----------|---------------------|-----------|--------|----------|-----------------------|---------|
| Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino |             |          |                     |           |        |          |                       |         |
| Dati identificativi                            |             |          | Dati di classamento |           |        |          |                       |         |
| Foglio   | Part.Illa   | Sub      | Z.C.                | Categoria | Classe | Consist. | Superf. Cat. mq       | Rend. € |
| <b>28</b>                                      | <b>1144</b> | <b>1</b> |                     | BCNC      |        |          |                       |         |
| <b>28</b>                                      | <b>1144</b> | <b>2</b> |                     | C/6       | 1      | 37 mq    | 44 mq                 | 47,77   |
| <b>28</b>                                      | <b>1144</b> | <b>3</b> |                     | A/3       | 2      | 5,5 vani | 122 mq<br>113 mq area | 278,37  |

Vedi pagina 6

|                                   |            |               |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| <b>Quota diritto di Proprietà</b> | <b>1/1</b> | Vedi pagina 9 |
|-----------------------------------|------------|---------------|

|   |                     |                |
|---|---------------------|----------------|
| <b>Valore di mercato – prezzo base d'asta</b> | <b>€ 105.000,00</b> | Vedi pagina 18 |
|---|---------------------|----------------|

| <b>Revisione documentale e verifiche</b> |          |          |             |
|--|----------|----------|-------------|
| Conformità                               | Sì       | No       | Vedi pagina |
| Edilizia                                 |          | <b>X</b> | 10          |
| Catastale                                |          | <b>X</b> | 6           |
| Titolarità                               | <b>X</b> |          | 9           |

| <b>Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente</b> |          |          |            |          |             |  |
|--|----------|----------|------------|----------|-------------|--|
| Formalità e vincoli rilevanti                                  |          |          | opponibili |          |             |  |
| Tipo   | Sì       | No       | Sì         | No       | Vedi pagina |  |
| Immobile occupato  | <b>X</b> |          |            | <b>X</b> | 9           |  |
| Spese condominiali arretrate                                   |          | <b>X</b> |            |          | 9           |  |
| Servitù, vincoli, oneri, gravami                               |          | <b>X</b> |            |          | 9           |  |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici                 | <b>X</b> |          | <b>X</b>   |          | 9           |  |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |  |
|--|--|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

| <b>Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni</b> |                                 |               |
|--|---------------------------------|---------------|
| Iscrizione                                       | <b>n.1 (ipoteca giudiziale)</b> | Vedi pagina 9 |
|  | <b>n.1 (ipoteca volontaria)</b> |               |
| Trascrizione                                     | <b>n.1 (pignoramento)</b>       |               |

| <b>Commerciabilità dell'immobile</b>   |
|--|
| <p>Alla data della stima si rileva il perdurare della fase recessiva del ciclo immobiliare con elevata disponibilità di immobili in vendita a fronte di scarsa richiesta di acquisto.</p> <p>Immobile usato.</p> <p>Si assegna una scarsa commerciabilità sia nel breve che nel medio periodo.</p> |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

| <b>INDICE</b> |   |                   |
|---------------|---|-------------------|
| Cap.          | Argomento   | Pagina            |
| 1             | Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento | 5                 |
| 2             | Attuale identificazione catastale                       | 6                 |
| 3             | Inquadramento dell'immobile                             | 7 - 8             |
| 4             | Descrizione della consistenza oggetto di valutazione    | 9                 |
| 5             | Titolo di proprietà e proprietari nel ventennio         | 9                 |
| 6             | Stato di possesso                                       | 9                 |
| 7             | Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli               | 9                 |
| 8             | Spese gestione, spese condominiali, cause in corso      | 9                 |
| 9             | Gravami da censo, livello o uso civico                  | 9                 |
| 10            | Regolarità edilizia ed urbanistica                      | 10                |
| 11            | Formazione lotti  | 11                |
| 12            | Descrizione analitica dei lotti                         | 11-12-13-14-15-16 |
| 13            | Analisi estimativa                                      | 17                |
| 14            | Valore di mercato                                       | 18                |
| 15            | Attestazione invio alle Parti                           | 18                |
| 16            | Dichiarazione rispondenza                               | 19                |
| 17            | Elenco allegati   | 19                |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

### 1. Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

| <b>Atto di pignoramento immobiliare</b> |  |   |         |
|---|--|---|---------|
| Repertorio n.                           | trascritto a Perugia il                              | a favore di   | contro  |
| 2645/2023<br>03 Luglio 2023             | 25 Luglio 2023<br>R.Gen.n..21241 e<br>R.Part.n.15145 | GRUGU SPV SRL<br>con sede in Conegliano<br>CF 05197150260 | omissis |

| <b>Identificazione catastale consistenza pignorata</b> |         |           |             |          |           |          | <b>Tipo di Bene</b>              | <b>Diritti pignorati</b>      |
|--|---------|-----------|-------------|----------|-----------|----------|----------------------------------|-------------------------------|
| Comune   | Catasto | Fog.      | Part.       | Sub      | Categoria | Consist. |                                  |                               |
| <b>Gualdo Tadino</b>                                   | Fabbr.  | <b>28</b> | <b>1144</b> | <b>1</b> | BCNC      |          | Bene Comune Non Censibile        | Proprietà per la quota di 1/1 |
| <b>Gualdo Tadino</b>                                   | Fabbr.  | <b>28</b> | <b>1144</b> | <b>2</b> | C/6       | 37 mq    | Garage al Piano 1° Sottostrada   | Proprietà per la quota di 1/1 |
| <b>Gualdo Tadino</b>                                   | Fabbr.  | <b>28</b> | <b>1144</b> | <b>3</b> | A/3       | 5,5 vani | Appartamento ai piani T. 1° e 2° | Proprietà per la quota di 1/1 |

I dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati identificativi catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio alla data del 16 Dicembre 2023, come da visura per immobile allegata.



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

## 2. Attuale identificazione catastale (alla data del 16 Dicembre 2023)

| Catasto <b>Fabbricati</b> del Comune di <b>Gualdo Tadino</b> |             |          |                     |           |        |          |                       |         |                    |       |
|--|-------------|----------|---------------------|-----------|--------|----------|-----------------------|---------|--------------------|-------|
| Dati identificativi  |             |          | Dati di classamento |           |        |          |                       |         | Altre informazioni |       |
| Foglio   | Part.IIIa   | Sub      | Z.C.                | Categoria | Classe | Consist. | Superf. Cat. mq       | Rend. € | Indirizzo          | Piano |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>1</b> |                     | BCNC      |        |          |                       |         | Località Cartiere  | 1S    |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>2</b> |                     | C/6       | 1      | 37 mq    | 44 mq                 | 47,77   | Località Cartiere  | 1S    |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>3</b> |                     | A/3       | 2      | 5,5 vani | 113 mq<br>122 mq area | 278,37  | Località Cartiere  | T.1.2 |

| Confini                  |  |
|--------------------------|--|
| Consistenza              | Confinanti   |
| <b>Intero Fabbricato</b> | Unità immobiliari residenziali particelle 1142 e 1145 rispettivamente a ovest e est, area annessa a fabbricato particella 564 a nord, salvo altri. |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Elenco documentazione visionata | Planimetrie e visure catasto fabbricati; estratto di mappa catasto terreni. |
| Documentazione reperita da      | Agenzia delle Entrate con accessi telematici.                               |

### Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco in data 08 Gennaio 2023, con la presente

#### DICHIARA

la **non REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente motivo:

- la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni del piano secondo, manca la rappresentazione di un locale;
- la planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto e per la errata rappresentazione della forma del giardino lato nord;
- errata indicazione indirizzo nei dati identificativi Località cartiere anziché Via Monte Conero n.10.

**Le discordanze citate non compromettono la inequivocabile identificazione dell'immobile ai fini della vendita giudiziaria ma dovranno essere aggiornate dagli aggiudicatari con apposita denuncia di variazione, pertanto nella valutazione verranno detratti i relativi oneri-costi ritenuti congrui in € 1.200,00 compreso onorari professionali, tributi ed imprevisti (oltre iva e CP). Tale attività dovrà necessariamente essere espletata dall'aggiudicatario entro i termini di legge.**



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

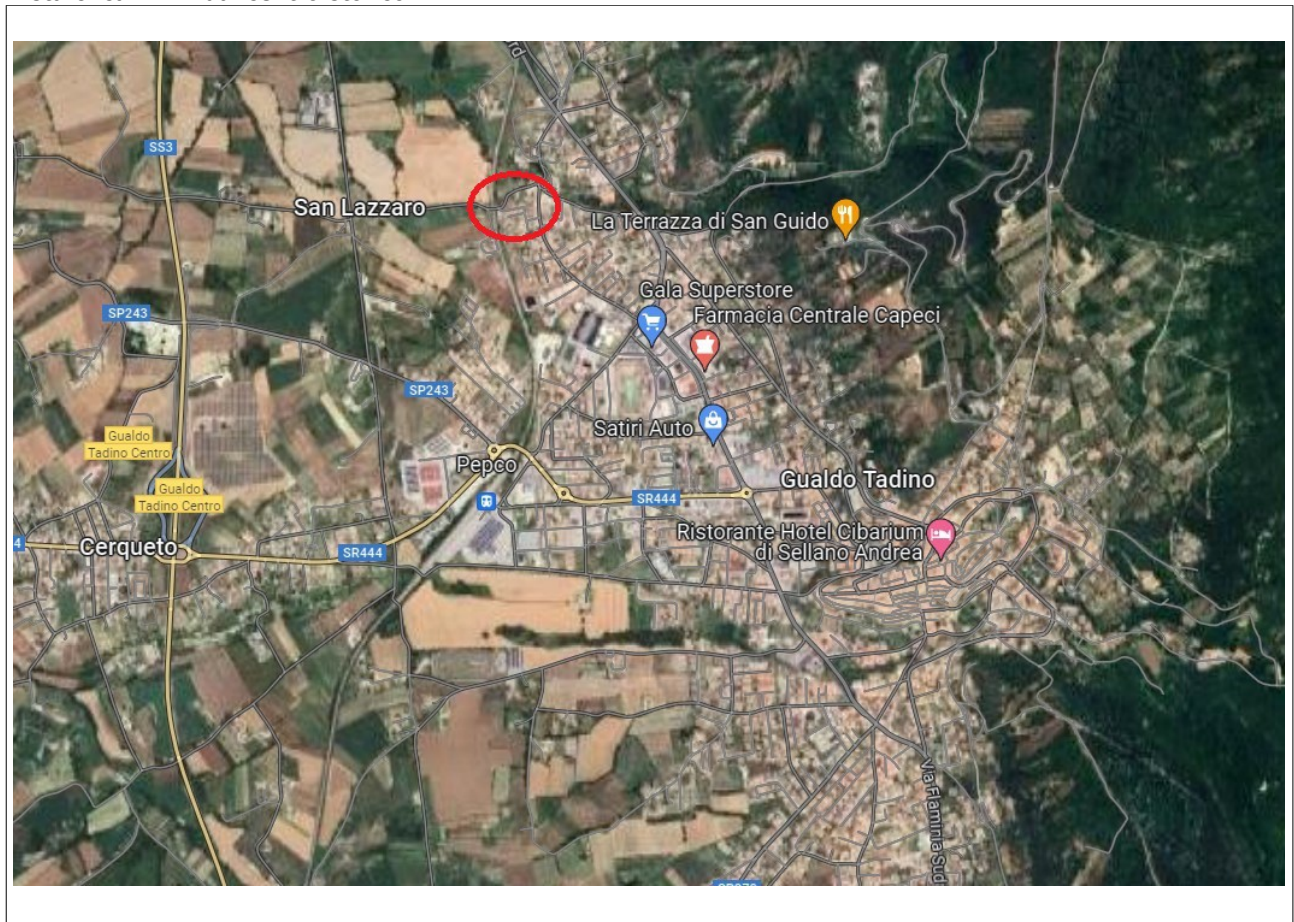
Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

### 3. Inquadramento dell'immobile

| <b>Analisi del segmento di mercato</b>          |   |
|---|---|
| Localizzazione                                  | Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Via Monte Conero n.10 (06023). |
| Tipo di contratto                               | Compravendita   |
| Destinazione                                    | Residenziale  |
| Tipologia immobiliare                           | Porzione di fabbricato a schiera usato  |
| Tipologia edilizia                              | Appartamento e garage   |
| Dimensioni                                      | Medie   |
| Caratteri domanda e offerta                     | Lato venditore (privati)<br>Lato acquirente (privati)                         |
| Forma di mercato                                | Concorrenza monopolistica ristretta   |
| Fase mercato                                    | Recessione  |
| Filtering (tono economico e sociale della zona) | Assente   |

L'immobile si trova in Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Via Monte Conero n.10, CAP 06023, in zona prettamente residenziali nella estrema periferia nord-nord-ovest della cittadina. Dista circa 2 km dal centro storico.



**Simone Giostrelli Geometra**Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail [simone.giostrelli@tiscali.it](mailto:simone.giostrelli@tiscali.it)Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023



É costituito da una porzione da cielo terra di fabbricato a schiera e si sviluppa su quattro livelli di piano, primo sottostrada, terreno, primo e secondo.





|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

#### 4. Descrizione della consistenza oggetto di valutazione

Trattasi di unità immobiliare disposta su quattro livelli di piano ed è parte di fabbricato a schiera costruito alla fine degli anni '90'.

Comprende: garage al piano primo sottostrada accessibile da corsia carrabile di uso condominiale; porzione di appartamento al piano terreno dove si trova l'ingresso principale, soggiorno, cucina, servizio igienico ed area scoperta con lastrico e giardino sia sul fronte che sul retro del fabbricato; porzione di appartamento al piano primo con 2 camere, disimpegno, servizio igienico e 2 balconi; soffitta con 2 locali sottotetto. I quattro livelli sono collegati da vano scala interno, l'area scoperta è dotata di recinzione su tutto il perimetro.

Nelle vicinanze del fabbricato non è disponibile un numero di parcheggi sufficiente per garantire uno standard accettabile.

#### 5. Titolo di proprietà e proprietari nel ventennio

I proprietari dell'immobile sono:

omissis per la quota di 1/1;

- atto di compravendita rogito Notaio Pagliarecci Massimo del 09 Febbraio 2001 rep.n.27194 trascritto a Perugia il 14 Febbraio 2007 ai nn.3515/2466 da omissis

#### 6. Stato di possesso

Occupato omissis in osservanza di omologa di separazione n. omissis del 24 Marzo 2022.

#### 7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ispezione del 18 Dicembre 2023

**Iscrizioni:** NN.1751/175 del 19/01/2012 ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA – contro omissis

**Iscrizioni:** NN.4705/543 del 24/02/2021 ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA – contro omissis

**Trascrizioni:** - NN 21141/15145 del 27/07/2023 verbale di pignoramento immobili del 03/07/2023 n.rep.2645 a favore di GRUGU SPV SRL – contro omissis

#### 8. Spese gestione, spese condominiali, cause in corso

Nulla di rilevato

#### 9. Gravami da censo, livello o uso civico

Inesistenti.



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

## 10. Regolarità edilizia ed urbanistica

### **Autorizzazioni edilizie**

Concessione edilizia n. 84 del 14 ottobre 1995;  
Concessione edilizia n. 84/97 1° variante del 17 Luglio 1998;  
Proroga ultimazione lavori del 28 Luglio 2000;

### **Certificato di agibilità-attestato di agibilità**

Certificato di agibilità n.29 del 22 agosto 2003.

## Dichiarazione di rispondenza edilizio - urbanistica

Il sottoscritto Geometra Giostrelli Simone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione della citata documentazione visionata, in base a quanto rilavato in loco in data 08 Gennaio 2024, ricerche e verifiche, ed a seguito delle informazioni assunte accesso presso il preposto ufficio di Gualdo Tadino in data 5 Marzo 2024 e 14 Marzo 2024, con la presente

### DICHARA

la **NON CONFORMITA'** edilizia-urbanistica dell'immobile, per il seguente motivo:

- la superficie fruibile/disponibile dell'intero piano secondo sottotetto non risulta autorizzata;
- modifica all'aspetto esteriore del fabbricato con maggiore altezza interna del colmo del tetto, autorizzata m.2 realizzata m.2,7;
- maggiori dimensioni planimetriche, autorizzate m.5,30 x 7,10 realizzate m.5,45 x 7,10;
- maggior SUC realizzata pari a mq 14,7.

A seguito di puntuali informazioni assunte presso il competente ufficio del Comune di Gualdo Tadino lo scrivente ha accertato che non sussistono requisiti per appellarsi a Leggi di condono o sanatoria straordinaria né sussistono i requisiti per sanatoria ordinaria in quanto mancano le condizioni espressamente indicate dall'art.36 del Testo Unico dell'Edilizia, cioè conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto (ex ante) che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (ex post).

Tuttavia secondo, le linee guida adottate dal Comune di Gualdo Tadino, può trovare applicazione l'art.145 della LR 1/2015 (Interventi eseguiti a parziale difformità del permesso di costruire) con pagamento di sanzione pecuniaria irrogata dal dirigente del comune previo presentazione specifica pratica edilizia. A tal proposito il costo della sanzione è stato indicativamente quantificato in circa € 200/ mq SUC.

**Per quanto sopra nella valutazione verranno detratti gli oneri da sostenere per l'espletamento di pratica edilizia compresa la successiva pratica di attestazione agibilità, tale attività dovrà necessariamente essere espletata dall'aggiudicatario entro i termini di legge.**

**L'importo complessivo da sostenere, calcolato sinteticamente, si ritiene congruo in circa € 9.500,00 comprensivo di sanzioni, diritti segreteria, oneri professionali, attività correlate ed imprevisti (oltre iva e CP).**

| Situazione Urbanistica     |   |
|----------------------------|---|
| Strumento urbanistico      | PRG Vigente   |
| Destinazione PRG           | B2.2 Zone prevalentemente residenziali in completamento   |
| Vincoli                    | Ambientale D.L.vo 22 Gennaio 2004, n. 42 (alla data del 6/9/1985 area già residenziale B3 pertanto area non sottoposta a parere ambientale) |
| Zona sismica               | Zona 2  |
| Documentazione reperita da | Accesso uffici Comune di Gualdo Tadino  |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

### 11. Formazione lotti

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

### 12. Descrizione analitica del lotto (unico)

#### Lotto A - Intero fabbricato -

| Dati identificativi |   |
|---------------------|---|
| Ubicazione          | Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Via Monte Conero n.10 (06023).   |
| Consistenza         | Piano 1° Sott. : garage;<br>Piano Terreno : porzione di appartamento comprendente ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, area scoperta con lastrici e giardino;<br>Piano Primo : porzione di appartamento comprendente disimpegno, 2 camere, servizio igienico e 2 balconi;<br>Piano secondo : 2 locali uso soffitta. |
| Confinanti          | Unità immobiliari residenziali particelle 1142 e 1145 rispettivamente a ovest e est, area annessa a fabbricato particella 564 a nord, salvo altri.  |

| Catasto <b>Fabbricati</b> del Comune di <b>Gualdo Tadino</b> |             |          |                     |           |        |          |                       |         |                    |       |
|--|-------------|----------|---------------------|-----------|--------|----------|-----------------------|---------|--------------------|-------|
| Dati identificativi  |             |          | Dati di classamento |           |        |          |                       |         | Altre informazioni |       |
| Foglio   | Part.IIIa   | Sub      | Z.C.                | Categoria | Classe | Consist. | Superf. Cat. mq       | Rend. € | Indirizzo          | Piano |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>1</b> |                     | BCNC      |        |          |                       |         | Località Cartiere  | 1S    |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>2</b> |                     | C/6       | 1      | 37 mq    | 44 mq                 | 47,77   | Località Cartiere  | 1S    |
| <b>28</b>  | <b>1144</b> | <b>3</b> |                     | A/3       | 2      | 5,5 vani | 113 mq<br>122 mq area | 278,37  | Località Cartiere  | T.1.2 |

#### Iscrizioni e trascrizioni (da pagina 9)

Ispezione del 18 Dicembre 2023

**Iscrizioni:** NN.1751/175 del 19/01/2012 ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA – contro omissis

**Iscrizioni:** NN.4705/543 del 24/02/2021 ipoteca in rinnovazione a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA – contro omissis

**Trascrizioni:** - NN 21141/15145 del 27/07/2023 verbale di pignoramento immobili del 03/07/2023 n.rep.2645 a favore di GRUGU SPV SRL – contro omissis



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

| <b>Dati tecnici</b> |                  |                          |             |                       |                            |                                  |                        |
|---------------------|------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Destinazione        | Livello di piano | Altezza utile interna m. | Esposizione | Stato di manutenzione | Superficie esterna lorda * | Rapporto mercantile superficario | Superficie commerciale |
| Garage              | T                | 2,4                      |             | buono                 | 44                         | 0,6                              | 26,4                   |
| Appartamento        | T                | 2,7                      | Sud e Nord  | buono                 | 44                         | 1                                | 44                     |
| Giardino-lastrico   | T                |                          | Sud e Nord  | discreto              | 94                         | 0,2                              | 18,8                   |
| Appartamento        | 1°               | 2,7                      | Sud e Nord  | buono                 | 44                         | 1                                | 44                     |
| Balcone             | 1°               | 10                       | Sud e Nord  | buono                 | 10                         | 0,35                             | 3,5                    |
| Soffitta            | 2°               | 2,7-0,7                  | -           | discreto              | 44                         | 0,45                             | 19,8                   |
| <b>Totale</b>       |                  |                          |             |                       | <b>280</b>                 |                                  | <b>156,5</b>           |

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

SIM – Codice delle Valutazioni Immobiliare Tecnoborsa V edizione 2018 -

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

La superficie esterna lorda include:

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

| <b>Caratteristiche costruttive</b><br>(generale discreta/buona qualità in buono/discreto stato di conservazione e manutenzione) |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Denominazione   | Descrizione   | Stato manutenzione |
| Struttura in elevazione   | Calcestruzzo di cemento armato/muratura portante                                  | Discreto-Buono     |
| Tamponature   | Muratura blocchi laterizio  | Discreto-Buono     |
| Finiture di facciata  | Intonaco tinteggiato  | Discreto-Buono     |
| Divisori interni  | Muratura di laterizi forati intonacati e tinteggiati                              | Buono              |
| Pavimenti   | Piastrelle monocottura o similari   | Buono              |
| Rivestimenti interni  | Piastrelle monocottura/similari- intonaco tinteggiato –                           | Buono              |
| Infissi esterni finestre e ingresso   | In alluminio con persiane alla romana   | Buono              |
| Infissi interni   | In legno tamburato  | Buono              |
| Imp.igienico sanitario  | Con apparecchi maiolicate con rubinetteria ed accessori d'uso                     | Buono              |
| Imp.riscaldamento- acqua calda sanitaria  | Appartamento con caldaia a metano, irradiazione a pavimento. Camino nel soggiorno | Buono              |
| Imp.raffrescamento  | Pompa di calore esterna e split solo su camera al piano primo                     | Discreto           |
| Impianto elettrico  | Sottotraccia, con canalizzazioni esterne nel garage                               | Buono              |
| APE   | Non disponibile, presumibilmente classe E-F                                       | -                  |
| Vano scala  | Rivestimento gradini in lastre di granito   | Buono              |

**NOTE:** necessita di manutenzione straordinaria, sono evidenti problemi all'intonaco e tinteggi del soffitto piano del piano secondo causati da infiltrazione acqua piovana dalla copertura.

**Il costo da sostenere per la citata manutenzione ed opere accessorie per installazione dell'indispensabile linea vita, si ritiene congruo in circa € 6.500 compreso iva ed oneri di fattura. Tale importo verrà detratto nella valutazione.**



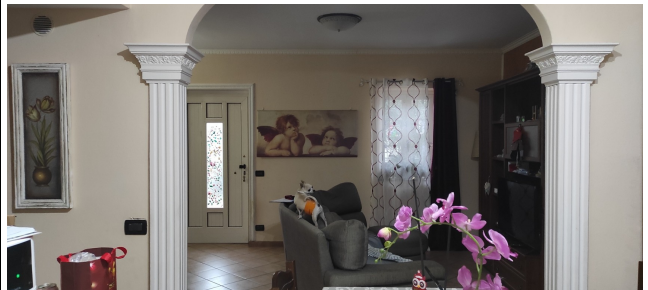
**Simone Giostrelli Geometra**

Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail [simone.giostrelli@tiscali.it](mailto:simone.giostrelli@tiscali.it)

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023











**Simone Giostrelli Geometra**Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail [simone.giostrelli@tiscali.it](mailto:simone.giostrelli@tiscali.it)Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

**13. Analisi estimativa**

Il presente rapporto di valutazione, in ossequio dell'incarico ricevuto, è finalizzato alla determinazione del "**valore di mercato**".

Gli Standard Internazionali di Valutazione ed il Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definiscono il **valore di mercato** come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile è stato applicato il metodo di confronto del mercato, estrapolando dati immobiliari solo da inserzioni di vendita complete di prezzo richiesto (asking price) per immobili residenziali posti nello stesso segmento di mercato degli immobili in oggetto o segmento a questo molto prossimo.

Tale procedimento non è riconducibile ed assimilabile al canonico metodo di confronto di mercato (MCA) previsto dalle migliori pratiche estimative in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali ma è comunque riconosciuto e legittimato dalla norma UNI 11612:2015 relativa alla *stima del valore di mercato degli immobili* nonché dalle ultime disposizioni impartite dagli EVS 2020.

Tale scelta e le relative propedeutiche assunzioni è dettata ed imposta dal perdurare della costante e concreta inattività del mercato immobiliare con conseguente generalizzata indisponibilità di dati **certi ed attendibili**, cioè desumibili solo da atti di compravendita o preliminari di compravendita di immobili appartenenti **allo stesso segmento di mercato** del subject, dai quali si dovrebbero reperire precise e puntuali informazioni (dato immobiliare) su dotazioni di impianti, qualità, delle finiture interne, stato di manutenzione e conservazione, esatte dimensioni, esistenza o meno di vizi fisici o difformità edilizie, vincoli ed altro.

Il criterio prevede:

- la determinazione della Superficie Commerciale del cespite applicando appropriati rapporti mercantili espressi dal mercato immobiliare con aggiustamenti e correzioni dettate dalle specifiche peculiarità dell'immobile, come illustrato nelle tabelle a pagina 12;

- la determinazione del prezzo a mq della Superficie Commerciale, a destinazione residenziale, dalla media aritmetica del rapporto tra prezzi di vendita richiesti per quattro comparabili disponibili nel segmento di mercato più prossimo a quello dell'immobile oggetto di valutazione ovvero di immobili usati in buone condizioni, adeguatamente ribassati del 8,50 % (differenziale sconto prezzo richiesto-prezzo vendita come rilevato del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia riferito al 3° trimestre 2023 edito da Banca d'Italia su indagini condotte congiuntamente da Banca D'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate), e le relative superfici commerciali di ciascun comparabile.

Il valore a mq arrotondato così calcolato è pari ad **€ 779,00**.

| <b>Assunzioni</b>                                |        |
|--|--------|
| Differenziale prezzo richiesto/prezzo di vendita | -8,50% |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare n.155/2023

Rif.2023

#### 14. Valore di mercato

| <b>Lotto A</b>  |                              |   |                |  |   |                |
|---|------------------------------|---|----------------|--|---|----------------|
| Descrizione   | Superficie<br>Commerciale mq | X | Valore/mq<br>€ |  | = | Valore<br>€    |
| Intero fabbricato   | <b>156,5</b>                 | X | <b>779</b>     |  | = | 121.913        |
| Detrazione aggiornamenti catastali - Denuncia di variazione   | Da pagina 6                  |   |                |  | = | - 1.200        |
| Detrazione aggiornamenti edilizi – sanzione pecuniaria art 145 LR 1/2025 e pratica edilizia con attività correlate e attestazione abitabilità/agibilità | Da pagina 10                 |   |                |  | = | - 9.500        |
| Detrazione manutenzione straordinaria copertura   | Da pagina 12                 |   |                |  |   | - 6.500        |
| <b>Totale arrotondato valore di mercato</b>   |                              |   |                |  | = | 105.000        |
| <b>Totale arrotondato valore di mercato per la quota di 1/1 di proprietà – prezzo base d'asta</b>   |                              |   |                |  | = | <b>105.000</b> |

**Euro centocinquemila/00**

#### 15. Attestazione invio alle Parti

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

| Parte      | Destinatario                  | A mezzo                       | In data  |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|----------|
| Procedente | Avv.Giovanni Muzzi            | Posta Elettronica Certificata | 17/03/24 |
| Esecutato  | omissis                       | Posta Ordinaria Raccomandata  | 19/03/24 |
| Creditore  | VENETO BANCA SPA              | Posta Elettronica Certificata | 17/03/24 |
| Creditore  | AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY | Posta Elettronica Certificata | 17/03/24 |
| Creditore  | INTESA SAN PAOLO              | Posta Elettronica Certificata | 17/03/24 |
|            |                               |                               |          |



|  |
|--|
| <b>Simone Giostrelli Geometra</b><br>Studio Via Bologna n°43, 06135 Perugia (PG) tel. 075 6920156 - cell.348 2321376 - e-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> |
|--|

Rapporto di Valutazione - Esecuzione Immobiliare **n.155/2023**

Rif.2023

## 16. Dichiarazione di rispondenza

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

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

### DICHIARA

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

Geometra Giostrelli Simone

Data rapporto di valutazione 20 Aprile 2024

## 17. Elenco documentazione allegata

| Allegato n. | Lotto | Descrizione   | Pagine n. |
|-------------|-------|---|-----------|
| 1           | A     | Documentazione catastale: visure CF, planimetrie catastali CF estratto mappa CT | 11        |
| 2           | A     | Esito ricerca precedenti edilizi presso Comune di Castiglione del Lago          | 5         |
|             |       |   |           |

