

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## 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> Con sede in via V. Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV), Italia P.Iva 05197150260
Rappresentato da	<b>Avv.Giovanni Muzzi</b> Con domicilio in Roma Viale Regina Margherita, 1 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> Con Studio in Perugia, Via Bologna n.43, Perugia P.Iva 01621570546 C.F. GSTSMN64A07G478S Tel. 3482321376 - 0756920156 E-mail <a href="mailto:simone.giostrelli@tiscali.it">simone.giostrelli@tiscali.it</a> Pec <a href="mailto:simone.giostrelli@geopec.it">simone.giostrelli@geopec.it</a> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n.4052 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n.1443 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 2023
Invio rapporto di valutazione alle parti	17 Marzo 2023
Deposito rapporto di valutazione	17 Marzo 2023
Udienza	18 Aprile 2024



## 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; Piano Terreno : porzione di appartamento comprendente ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, area scoperta con lastrici e giardino; Piano Primo : porzione di appartamento comprendente disimpegno, 2 camere, servizio igienico e 2 balconi; Piano secondo : 2 locali uso soffitta.

Dati identificativi catastali								
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 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
---	---------------------	----------------

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente						
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>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>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



### 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 03 Luglio 2023	25 Luglio 2023 R.Gen.n..21241 e R.Part.n.15145	GRUGU SPV SRL con sede in Conegliano 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.



**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.IIa	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 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.

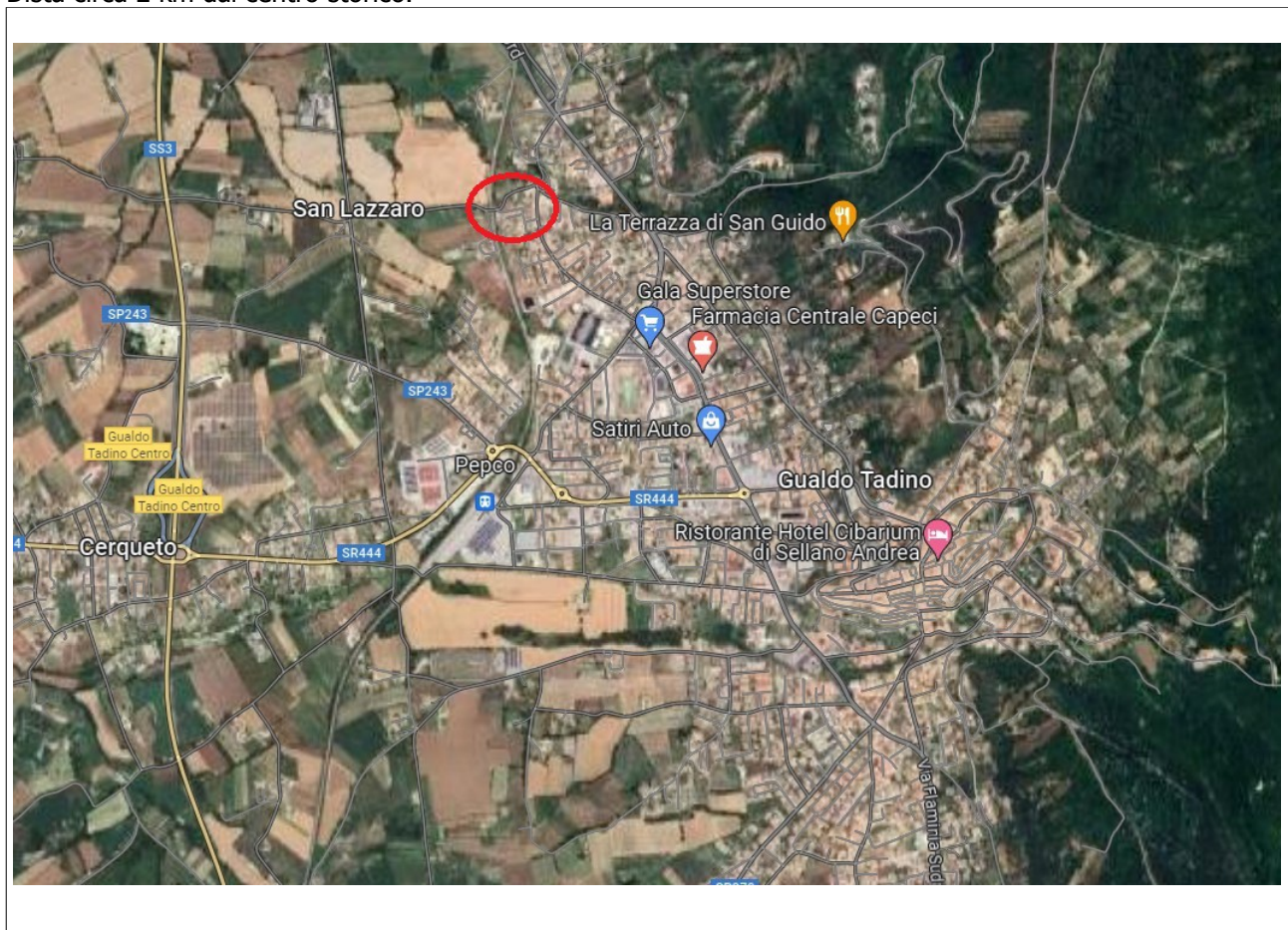
**Le discordanze citate non compromettono la inequivocabile identificazione dell'immobile ai fini della vendita giudiziaria ma dovranno essere aggiornate dagli aggiudicatari con apposita denuncia di variazione, pertanto nella valutazione verranno detratti i relativi oneri-costi ritenuti congrui in € 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.**



### 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) 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.





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.





#### 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.



## 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

### DICHIARA

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



### 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; Piano Terreno : porzione di appartamento comprendente ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, area scoperta con lastrici e giardino; Piano Primo : porzione di appartamento comprendente disimpegno, 2 camere, servizio igienico e 2 balconi; 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.IIa	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 122 mq area	278,37	Località Cartiere	T.1.2

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

Ispezione del 18 Dicembre 2023 <b>Iscrizioni:</b> NN.1751/175 del 19/01/2012 ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA – contro omissis <b>Iscrizioni:</b> NN.4705/543 del 24/02/2021 ipoteca in rinnovazione a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA – contro omissis <b>Trascrizioni:</b> - 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>Dati tecnici</b>							
Destinazione	Livello di piano	Altezza utile interna m.	Esposizione	Stato di manutenzione	Superficie esterna lorda *	Rapporto mercantile superficiario	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.

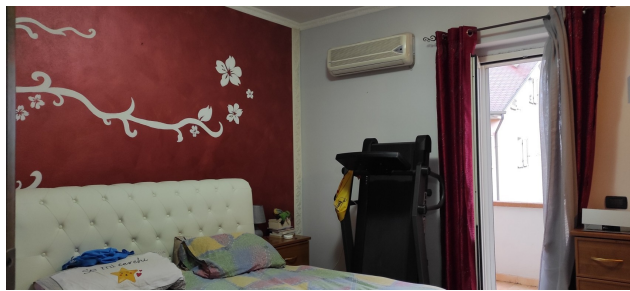
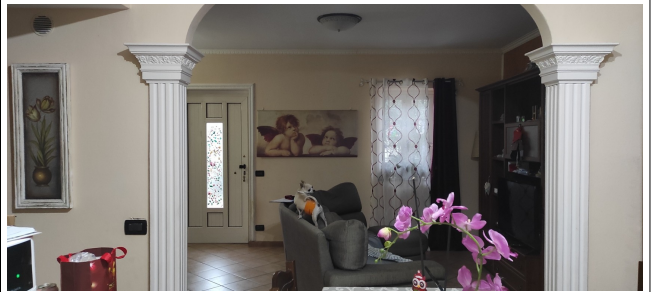
<b>Caratteristiche costruttive</b> (generale discreta/buona qualità in buono/discreto stato di conservazione e manutenzione)		
Denominazione	Descrizione	Stato manutenzione
Struttura in elevazione	Calcestruzzo di cemento armato/muratura portante	Discreto-Buono
Tamponature	Muratura blocchi laterizio	Discreto-Buono
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.**













### 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>14. Valore di mercato</b>
------------------------------

<b>Lotto A</b>						
Descrizione	Superficie Commerciale mq	X	Valore/mq €		=	Valore €
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**

<b>15. Attestazione invio alle Parti</b>
--

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



## 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 16 Marzo 2023

## 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

