

TRIBUNALE DI PERUGIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Esecuzione Immobiliare n° 100/2018

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani del 27.02.2019, il sottoscritto Geom. Giancarlo Mattiacci, con studio in Gubbio P.zza 40 Martiri n.50, iscritto all' Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n°. 248, ed al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 1919, veniva nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione.

Il giorno 05.03.2019, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, (All.n.1).

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

PROVVEDA

1) l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) Successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali,

3) provveda:



- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento.

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla



sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio

fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della



eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della



perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura cata-



stale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria,
il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria,
integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare,
a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia
dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo
occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la



ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell' udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà procedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;

- in allegato, un' ulteriore copia della perizia, denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;

- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file):

- quale ulteriore eventuale allegato in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati:

la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento



mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L.31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell' art. 173 bis disp- att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i chiarimenti;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per le udienze le stesse note;

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;



PREMESSA:

- In data 14.03.2019 alle ore 16,00, congiuntamente all' incaricato dell'IVG Sig. Conti Riccardo il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione trovandolo chiuso, in tale data venne redatto apposito verbale (All. n. 2).

- Successivamente, in data 12.04.2019 inviava, all' esecutato, raccomandata A/R n. 15065651827-2, con la quale invitava lo stesso ad essere presente sul posto, per il giorno 03/05/2019 alle ore 11,30, per poter accedere all' interno dell'immobile, tale comunicazione veniva altresì inviata via Pec nello stesso giorno all' IVG.

- Nel giorno ed all' ora fissata si recava nuovamente sul posto, raggiunto anche dall'incaricato dell'IVG, ed anche in tale occasione l'immobile risultava chiuso. La raccomandata, ritornava al mittente dopo compiuta giacenza.

- In data 20/05/2019, lo scrivente comunicava al Sig. Giudice la data del 03/06/2019 prevista per procedere all' accesso forzato ed entrare all' interno dell'appartamento, tale comunicazione veniva altresì inviata via Pec nello stesso giorno all' IVG.

- In data 03/06/2019 alle ore 10,00 sul posto, alla presenza dell'incaricato dell'IVG Sig. Panfilì Alessio ed il fabbro incaricato, si provvedeva ad accedere all' immobile oggetto di esecuzione, il fabbro da noi incaricato procedeva all' apertura della porta d' ingresso del compendio pignorato sostituendo le serrature e acquisendo le relative chiavi di accesso. Dopo aver verificato che l'immobile risulta libero da persone (non occupato) e vuoto di mobilio, si procedeva al rilievo metrico dei vani redigendo anche un accurato rilievo



- fotografico. (All. n.3)

In data 17/09/2019 il Sig. Giudice, su richiesta del sottoscritto, avendo riscontrato delle difformità sull' immobile da verificare, concedeva 90 giorni per il deposito della relazione di stima assegnando nuovo termine per il deposito della perizia al 17/12/2019, fissando l' udienza per il giorno 18/02/2020.

(All. n.4)

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L' unità immobiliare è ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale, di più ampia consistenza, posto nella Fraz. di Castel del Piano, Via Ribustini n. 4, ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Finiture

L' appartamento si presenta in discreto stato d' uso e manutenzione, è rifinito con pavimenti in monocottura nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno muniti di tapparelle in PVC.

Il bagno è rivestito in ceramica e completo di tutti i sanitari.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ed in buono stato di conservazione, anche se non conformi alla normativa vigente.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:

L' intero edificio ha struttura portante in cls armato, tamponature in blocchi di laterizio, i solai di interpiano e copertura sono in latero-cemento con sovrastante manto in coppo-tegola. I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiate. L' immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

OSSERVAZIONI DEL TECNICO:



L'unità immobiliare, a causa del disuso, per renderlo nuovamente abitabile necessita opere di manutenzione ordinaria riguardante il ripristino dell'angolo cottura, la revisione degli impianti tecnologici, i costi necessari, sono quantificabili in €. 1.800,00.

DESCRIZIONE CATASTALE (All.n.5)

- **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:**

- Foglio **320**, Particella **357**, Sub. **8**, zona cens. **2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani **2,5**, Superficie catastale 49 m², Rendita Euro 154,94, Via Ulisse Ribustini piano:T scala A.

Intestazione catastale:

-] _____ nato a _____ il _____ c.f. _____
_____, proprietà per 1/1.

CONFINI:

Il tutto a confine di: _____ parti comuni, salvo se altri.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare è libero da persone e vuoto da mobilio.

PROVENIENZA: (All.n.6)

L'immobile in oggetto, è stato acquisito con atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Galletti di Perugia del 22/04/2008 Rep. n. 24.667, Racc. n. 7783, registrato a Perugia il 24/04/2008 al n. 7245.

CRONISTORIA PROPRIETA' NEL VENTENNIO (desunta dalla relazione notarile).

- L'immobile suddetto è pervenuto a _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____, in forza



di atto di compravendita a rogito Dott. Marco Galletti, notaio in Perugia, in data 22 aprile 2008, rep. n.ro 24667/7783, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24 aprile 2008 al n.ro 7182 di formalità, dalla signora _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, alla medesima pervenuto in forza di:

- atto di compravendita a rogito Dott. Mario Biavati, notaio in Bastia Umbra (PG), in data 25 marzo 2002, rep. n.ro 3570, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 27 marzo 2002, al n.ro 5671 di formalità, dai signori _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____ e _____, nata a _____ il giorno _____, codice fiscale _____, proprietari da oltre in ventennio in quanto ai medesimi pervenuti, insieme a maggio consistenza, in forza di:

- atto ricevuto dal Dott. Leonardo Pecchioli, già notaio in Perugia, in data 26 settembre 1991, rep. n.ro 252865/22721, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 10 ottobre 1991, al n.ro 13063 di formalità, dalla società “ _____ l.” con sede a _____ codice fiscale _____

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITA' (All. n.7)

La costruzione dell'edificio di cui è parte la porzione in oggetto è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni rilasciate dal Comune di Perugia:

- Concessione Edilizia N. 1147 del 13/05/1989;

- Concessione Edilizia N. 3007 del 30/11/1989;

- Concessione Edilizia N. 3089 del 05/12/1990;

Il Comune di Perugia ha rilasciato permesso di abitabilità in data 23/12/1991



n. 267/240 Prot. N. 043211.

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico del Comune di Perugia non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie di progetto dell'ultimo titolo abilitativo e lo stato attuale dell'immobile.

CONFORMITA' CATASTALE:

Le planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Perugia sono conformi rispetto allo stato attuale.

VINCOLI URBANISTICI

Al P.R.G. vigente del Comune di Perugia, l'area dove sorge l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli: *Aree sottoposte a vincolo Archeologico ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 lett.m).*

SPESE CONDOMINIALI (QUOTA ANNUA) E SITUAZIONE

CONTABILE DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, denominato "Condominio Ribustini n. 4", è amministrato dalla Toccaceli Amministrazione Condominiali Snc, con sede in Perugia Via Doninzetti 49.

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore via mail in data 18/10/2019 i documenti relativi alle quote millesimali, le pendenze relative agli anni 2017 e 2108 e previsione anno 2019 e l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione.

In data 21/10/2019 l'amministratore trasmetteva adeguata dichiarazione (All.n.8) da cui si può desumere che la ripartizione delle spese è così determinata:



– millesimi generali = 14,40

Inoltre, dalla dichiarazione risultano le seguenti pendenze:

- Le pendenze relative all'anno 2017 ordinarie e straordinarie, sommano € 244,37

- Le pendenze relative all'anno 2018 ordinarie e straordinarie, sommano € 243,81

- L'importo annuo a preventivo per l'esercizio 2019 è pari ad € 211,34

Totale = € 699,52

GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED

ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA: (All.n.9)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 17.12.2019.

- **Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24**

aprile 2008 al n.ro 2914 di formalità per euro 204.000,00 (duecentoquat-

tromila) a favore della “

” con sede a

co-

dice fiscale

e contro

, sopra generalizza-

to, a garanzia di un mutuo di euro 102.000,00 (centoduemila) con atto a rogi-

to notaio Marco Galletti in data 22 aprile 2008, rep. 24668/7784;

- **Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia**

in data 13 aprile 2018 al n.ro 6537 di formalità contro

, sopra generalizzato, e a favore del “

”, con sede a

, codice fiscale

NON RISULTANO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile



valore venale dei beni immobili, cioè il valore che essi possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell' offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito ai beni immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, il sottoscritto per la determinazione del valore di mercato degli immobili ha ritenuto opportuno adottare il metodo del confronto di mercato (MCA) assumendo tre comparabili nella stessa zona ritenuti attendibili, ciò ha determinato il prezzo corretto medio. L' analogia dei beni immobili di riferimento è stata accertata attraverso l' esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo altresì conto dei seguenti elementi:

- Situazione reale e consistenza dei beni;
- Ubicazione e presenza di infrastrutture viarie;
- Caratteristiche strutturali e tipologiche, vetustà, luminosità naturale, dimensioni, destinazioni, finiture, impiantistica e stato di conservazione degli immobili e stato di manutenzione generale ivi compresi impianti, ed infissi.
- Pavimentazioni.
- Situazione urbanistica – edilizia.
- Destinazione dell' area e vincoli urbanistici.
- Momento di contrazione del mercato immobiliare, con allungamento dei tempi di vendita e diminuzione dei prezzi.
- Recessione economica generalizzata.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA.

L' unità immobiliare in questione non può essere suddivisa in più lotti in



quanto allo stato attuale costituisce una unica unità funzionale costituita da un appartamento con pertinenze.

Le superfici utili rilevati dai grafici di progetto e corrispondenti allo stato di fatto, sono di seguito riportate:

- Appartamento m² 46,80

- Terrazzo m² 4,60

La valutazione viene effettuata sulla superficie commerciale dell' immobile che nel caso di edifici ad uso residenziale prevede la sommatoria di:

a- 100 % delle superfici calpestabili;

b- 100 % delle superfici dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50;

c- 50 % dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Inoltre per quanto concerne le superfici relative alle pertinenze/accessori vengono applicati i seguenti coefficienti:

- Appartamento = 100%

- Appartamento = 30%

Per quanto sopra esposto, si ritengono eque per l' immobile sopra descritto le seguenti superfici:

- Abitazione m² 46,80 x 1,00 = m² 46,80

- Terrazzo m² 4,60 x 0,30 = m² 1,38

Totale superficie commerciale ragguagliata m² 48,18

VALUTAZIONE

Superficie commerciale = m² 48,18 x €/m² 1.280,00 = €. 61.670,40

All' importo di € 61.670,40 vanno sottratte le spese sopracitate relative alla esecuzione di opere di ordinaria manutenzione per un costo complessivo di



€ 1.800,00, originando un importo finale di € 59.970,00, che arrotondati ad **€.60.000,00 (euro sessantamila/00)** rappresentano il prezzo a base d'asta da inserire nel bando di vendita **in lotto unico**.

Si evidenzia che l'importo dovuto al condominio, come sopra specificato ammonta **ad € 699,52**.

La vendita è fatta **a corpo** e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive anche non apparenti.

Lo scrivente C.T.U, ritenendo di aver validamente ottemperato all'incarico conferito, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento suppletivo o integrativo, ed in fede si firma.

La relazione si compone di:

- n° 18 pagine dattiloscritte;
- Allegato n. 1 – Accettazione incarico del 05/03/2019;
- Allegato n. 2 – Verbale del 14/03/2019;
- Allegato n. 3 – Verbale del 03/06/2019;
- Allegato n. 4 – Proroga di 90 giorni concessa dal Sig. Giudice;
- Allegato n. 5 – Descrizione catastale;
- Allegato n. 6 – Provenienza;
- Allegato n. 7 – Conformità urbanistica;
- Allegato n. 8 – Spese condominiali e situazione contabile degli ultimi due anni;
- Allegato n. 9 – Gravami sulla proprietà;
- Allegato n. 10 – Documentazione fotografica.

Gubbio 16 dicembre 2019

Il CTU

Geom. Giancarlo Mattiacci

