

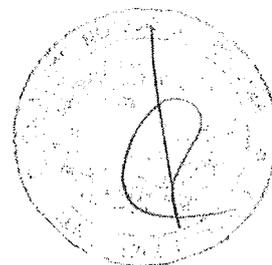
Perugia, 6 marzo 2018



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**



con sede in Perugia, Via Minottini n. 11/13



Il Perito



Riccardo Trabalza
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

IL TECNICO ESTIMATORE

La presente relazione tecnica di stima è stata redatta dal Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dr. Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

INCARICO

Il sottoscritto Tecnico è stato incaricato dal sig. S. [REDACTED] di redigere una relazione di stima e valutazione economica del più verosimile valore di mercato relativo ai beni immobili personali e di proprietà della società.

In ottemperanza al suddetto incarico, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

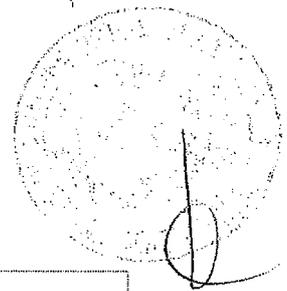
DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "[REDACTED]"

Sede legale: Perugia, Via Minottini n. 11/13

Partita Iva: [REDACTED]

Socio accomandatario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])



DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in un N. 3 LOTTI e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di compendio immobiliare adibito a magazzino ed esposizione di materiale per l'edilizia, oltre a corte pertinenziale esclusiva ubicato in Comune di Perugia, Via Minottini n. 11/13.

Lotto n. 2: Nuda proprietà di appartamento ubicato al piano quinto, oltre a soffitta al piano sesto, garage al piano primo sottostrada e garage al piano secondo sottostrada, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare sito in Comune di Corciano, Via Benincasa n. 2.

[REDACTED]

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza del [REDACTED] per la piena proprietà



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di un attico ubicato al piano quinto, oltre a soffitta al piano sesto, garage al piano primo sottostrada e garage al piano secondo sottostrada, di edificio residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Corciano, Via Benincasa (Allegato n. 16 – estratto di mappa ed elaborato planimetrico). Sono inoltre compresi diritti proporzionali su parti comuni.

L'immobile è ubicato nella frazione di San Mariano, zona residenziale ad elevata densità edilizia, dotata dei principali servizi.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a padiglione.

L'accesso alla palazzina si ha dalla prospiciente corte condominiale. L'attico oggetto di stima è ubicato al piano quinto ed è raggiungibile tramite scala interna condominiale ed ascensore. L'accesso si ha tramite un portoncino blindato che immette nella zona giorno. Al suo interno è suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, studio, camera, servizio igienico, camera con bagno e ripostiglio interni, ampia terrazza lungo tre lati dell'appartamento (Allegato n. 17 – planimetria catastale). Per quanto riguarda le finiture, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in parte in monocottura ed in parte in parquet; le finestre sono in legno provviste di vetri termoacustici e serrande avvolgibili in pvc; le porte sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

Tramite scala interna in muratura l'appartamento è collegato alla soffitta sovrastante, da cui si accede ad un terrazzo.

I garage sono provvisti di porta basculante in metallo e impianto elettrico.

L'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di manutenzione.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'appartamento confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

Il garage identificato con il sub 5 confina con proprietà [redacted] spazi comuni, salvo altri;
Il garage identificato con il sub 37 confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted]
zi comuni, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale le unità immobiliari sono occupate dal sig. [redacted]

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Corciano

Foglio 46 - particella 2440 – sub 92 – Piano 5-6 - Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 8 vani
– Superficie catastale 237 mq – Rendita € 764,36

Foglio 46 - particella 2440 – sub 5 – Piano S2 - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 19 mq –
Superficie catastale 22 mq – Rendita € 42,19

Foglio 46 - particella 2440 – sub 37 – Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 18 mq
– Superficie catastale 20 mq – Rendita € 39,97

(Allegato n. 18 – visure catastali)

FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle indagini condotte dalla società Consulcredit S.r.l., i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 2384 R.P. del 08/08/2013: ipoteca volontaria a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro [redacted] debitore non datore [redacted] per un totale di € 400.000,00 (capitale € 200.000,00), gravante solo sulla part. 2440 sub 5 e sulla part. 2440 sub 92.

▪ TRASCRIZIONI

- N. 4089 R.P. del 13/03/1970: convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Corciano con atto a rogito Dott. Mario Donati Guerrieri del 03/03/1970 rep. 90972;

- N. 168 R.P. del 03/01/1996: convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Corciano con atto a rogito Dott. Paolo Biavati del 04/12/1995 rep. 260384;
- N. 4272 R.P. del 21/03/2000: convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Corciano con atto a rogito Dott. Paolo Biavati del 24/02/2000 rep. 284089;
- N. 10559 R.P. del 27/05/2005: convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Corciano con atto a rogito Dott. Paolo Biavati del 09/05/2005 rep. 315441;
- N. 23677 R.P. del 14/12/2005: regolamento di condominio depositato con atto Dott. Paolo Biavati del 30/11/2005 rep. 317437.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Corciano è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 432/03 del 10/02/2004 (Allegato n. 19);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 491/05 del 20/12/2005 (Allegato n. 20);
- Agibilità n. 30/2007 del 16/03/2007 prot. n. 2044/06 pratica 11/2006A (Allegato n. 21).

PROVENIENZA

L'appartamento ed il garage identificato con il sub 5 sono pervenuti al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Crispolti del 28/03/2006, rep. n. 50946, trascritto a Perugia il 18/04/2006 al n. 7577 di formalità.

Il garage identificato con il sub 37 è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza del 12/06/2008, rep. n. 34886, trascritto a Perugia il 19/06/2008 al n. 10072 di formalità.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;

2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

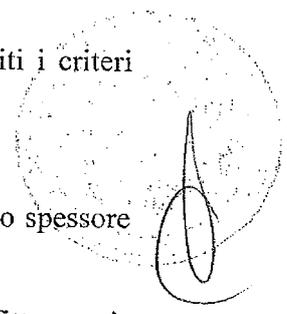
Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani princi-



pali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Piano	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
P5	Appartamento	155	1.700,00	263.500,00
	Terrazze	140	510,00	71.400,00
P6	Terrazzo	15	510,00	7.650,00
	Soffitta	130	850,00	110.500,00
P1S	Garage	20	850,00	17.000,00
P2S	Garage	21	850,00	17.850,00
TOTALE				487.900,00

In virtù dell'atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito Notaio Enzo Paolucci del 22/02/2018 rep. n. 121609, in corso di trascrizione, con il quale il sig. Sergio Delicati e la moglie intendono riservarsi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, si procede alla determinazione del valore della nuda proprietà, prendendo a riferimento l'età dell'usufruttuario più giovane, pari ad anni 76.

Moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile per il tasso di interesse legale (pari a 0,30%) si ottiene la rendita annua del bene. Per determinare il valore dell'usufrutto si moltiplica la rendita annua per un coefficiente determinato sulla base dell'età dell'usufruttuario.

Per l'immobile in oggetto il valore dell'usufrutto è pari a:

$487.900,00 \times 0,003 \times 90 = 131.733,00 \text{ € VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO}$

Il valore della nuda proprietà si ottiene sottraendo dal valore del bene (piena proprietà) il valore del diritto di usufrutto, pertanto:

$$487.900,00 - 131.733,00 = 356.167,00 \text{ € } \underline{\text{VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ}}$$

L'importo pari ad € 356.167,00 (Trecentocinquantaseimilacentosessantasette/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato della nuda proprietà del bene in oggetto.

Handwritten signature: RICCARDO TRABALZA

Handwritten initials: RT

LOTTO 2

Unità abitativa in S. Mariano di Corciano – esterni



Unità abitativa in S. Mariano di Corciano - esterni

Vista del complesso di cui gli immobili fanno parte.

