



COMPENDIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN PERUGIA - FRAZ. MUGNANO
VIA GUALTIERO FICOLA N. 7

ELABORATO PERITALE N. 4

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI PERUGIA - FRAZ. MUGNANO

PERUGIA, 8 APRILE 2019

Il Tecnico Incaricato

Dott. Agr. Andrea Battaglini



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - [REDACTED] in data 12.01.2019 veniva incaricato dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "[REDACTED]", di *"espletare le attività necessarie ed occorrente relative alla individuazione e stima del patrimonio immobiliare, mobiliare e immateriale della Committente, finalizzate all'accesso alla Procedura di Concordato Preventivo da parte della Società medesima"*.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti oggetto di accertamento.

In particolare in data 22 e 24 gennaio, nonché in data 20 e 25 febbraio 2019, in relazione agli immobili oggetto di perizia, reperiva copia dell'atto di provenienza, dei titoli abilitativi e dell'ulteriore documentazione tecnica, disponibile presso la sede della Committente.

In data 6 febbraio 2019, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale ventennale, in riferimento ai beni immobili in estimazione.

In data 7 marzo 2019, previa acquisizione della documentazione

catastale mediante accesso al sistema telematico "SISTER"

dell'Agenzia del Territorio, procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione degli immobili ed operando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva nella stesura dello stesso articolandolo nei seguenti capitoli.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3. INDAGINI IPOCATASTALI

3.1. VARIAZIONI VENTENNALI DI CONSERVATORIA

3.2. VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

6.1. PRATICA EDILIZIA

6.2. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

6.3. AGIBILITÀ

6.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

6.5. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

6.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

8. VALUTAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel

Comune di PERUGIA (Codice: G478) come di seguito specificato:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
331	558		A/8	1	18 vani	630 m ²	€ 2.649,42
331	605	2	C/2	5	150 m ²	164 m ²	€ 278,89
331	605	3	C/2	5	89 m ²	112 m ²	€ 165,47
331	605	4	D/6	-	-	-	€ 952,00
331	605	5	D/6	-	-	-	€ 880,00

Intestato: [REDACTED] - C. F. [REDACTED]

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA	
331	605	1	<i>Bene comune non censibile (corte) a tutti i sub.</i>					

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R.D.	R.A.	NOTA
331	606	SEMIN. ARB.	2	1.853	€ 12,92	€ 10,05	[1]

Intestato: [REDACTED] - C. F. [REDACTED]

[1] FRAZIONAMENTO del 02/07/2009 protocollo n. PG0245943 in atti dal 02/07/2009 (n. 245943.1/2009)

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R.D.	R.A.	NOTA
331	558	ENTE URBANO		1.939	-	-	[1]
331	605	ENTE URBANO		4.120	-	-	[2]

[1] Tipo mappale del 18/11/2002 protocollo n. 417206 in atti dal 18/11/2002 (n. 6016.1/2002)

[2] Tipo mappale del 02/07/2009 protocollo n. PG0245943 in atti dal 02/07/2009 (n. 245943.1/2009)

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da una villa destinata a residenza del proprietario, ubicata al centro di

un'ampia corte interamente recintata sulla quale insistono, inoltre, due annessi, una piscina con solarium ed un campo da calcetto.

Il compendio in parola si trova in Comune di Perugia, nelle immediate vicinanze dell'abitato di Mugnano, ma in contesto agricolo in quanto circondato da campi coltivati; è raggiungibile dalla Strada Provinciale Fontignano-Mugnano (Via Gualtiero Ficola) tramite una strada interpoderale sulla quale è stata costituita, al momento dell'acquisto, servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile a favore della proprietà.

L'area su cui insistono i fabbricati, risulta interamente recintata tramite rete metallica zincata a maglia romboidale ancorata a paletti di acciaio a "T" infissi su fondazioni in cls, occultata da siepi e alberature.

L'accesso avviene tramite due cancelli carrabili protetti da tettoia di copertura in legno. Il cancello esterno, automatizzato, è rivestito in legno di rovere e provvisto di inserto pedonale, mentre quello interno, ad apertura manuale, è realizzato in profilati metallici zincati.

La corte si presenta particolarmente curata, con presenza di impianto di illuminazione a terra, impianto di irrigazione (per aspersione e a goccia) alimentati da pozzo privato, campo da calcetto, piscina e relativi locali tecnici interrati, realizzati in conglomerato cementizio, armato e gettato in opera.

Il fabbricato principale, destinato a residenza, è stato realizzato ristrutturando una ex casa colonica la cui edificazione risale presumibilmente ai primi del '900. Il corpo principale ha una forma in pianta tendenzialmente quadrata e copertura a padiglione; in aderenza

a questo è presente un corpo di fabbrica di altezza superiore, simile ad una torre. La costruzione è realizzata con murature in pietrame con angolature e architravature in mattoni, la copertura presenta orditura in legno. Si evidenzia come il restauro sia stato eseguito nel massimo rispetto delle caratteristiche tipiche delle case coloniche umbre.

Il corpo principale si eleva su due piani fuori terra, collegati tra loro tramite due scale interne; il piano primo è raggiungibile anche attraverso scala esterna in muratura. Il piano terra è suddiviso in ampio soggiorno-pranzo, bagno, sala TV con camino, cucina, altro bagno, disimpegno, lavanderia, camera padronale con locale guardaroba contiguo ed ampio bagno con affaccio vetrato sul giardino; in aderenza al lato ovest è stata realizzata una veranda con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi ed infissi scorrevoli in profilato metallico e vetro camera. Il piano primo ospita un soggiorno, uno studio, un locale TV con camino, tre camere e due bagni.

Gli ambienti presentano finiture di assoluto pregio; le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del soggiorno e dello studio, ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano primo della "torre", che si presentano in pietra a vista; i soffitti sono in parte a voltine ed in parte con travi in legno a vista; i pavimenti sono parte in cotto ed parte in listoni di legno nobile; le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e protette esternamente da scuri in legno, le porte interne sono in legno massello.

Sono presenti i seguenti impianti primari: idrico-sanitario, scarico, elettrico, di riscaldamento a pavimento con caldaia alimentata a gas

metano (i bagni sono provvisti di elementi radianti in acciaio, la veranda di termo-convettori caldo/freddo), impianto di allarme perimetrale e volumetrico, interno ed esterno all'abitazione, collegato ad impianto di videosorveglianza.

L'annesso identificato con il Sub 2 ha una superficie pari a m² 155 circa ed un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,35 m ad un massimo di 3,85 m; è realizzato con murature in pietrame con angolature e architravature in mattoni, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. È di forma rettangolare e presenta il lato esposto a nord-ovest quasi interamente finestrato e riparato da una tettoia realizzata con struttura portante metallica e copertura in canniccio. Al suo interno ospita una palestra, provvista di sauna, spogliatoi con docce, bagno e piccola cucina di servizio. Nell'angolo sud-est del fabbricato è stato realizzato un piccolo appartamento composto da cucina-pranzo, bagno e camera. Sul lato sud-ovest è infine presente un bagno con accesso dall'esterno. Quanto alle finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano travi in legno a vista, i pavimenti sono in parquet, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e scuri in legno, ad eccezione di quelle della palestra che sono in profilato metallico ampiamente vetrato. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, nonché impianto acustico ad alta fedeltà.

L'annesso identificato con il Sub 3 ha una superficie pari a m² 165 circa ed è realizzato con murature in pietrame con angolature e

architravature in mattoni, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. La porzione nord del fabbricato ospita una cantina ed un ampio locale adibito a rimessa. La zona a sud-est è occupata da un piccolo appartamento composto da cucina-pranzo, disimpegno, camera e bagno. Nell'angolo sud-ovest si collocano il locale tecnico ed una rimessa. Quanto alle finiture, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano travi in legno a vista, i pavimenti dell'appartamento sono in parquet mentre tutti gli altri sono in cemento di tipo industriale rifinito al quarzo; le porte interne sono in legno e le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e scuri in legno, ad eccezione di quelle della rimessa che sono in profilato metallico ampiamente vetrato. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Le **consistenze**, in riferimento alle planimetrie catastali nonché a seguito del riscontro in loco, effettuato in corso di sopralluogo, sono risultate le seguenti:

PIANO E CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE LOCALI E/O DESTINAZIONE	SUPERFICIE CALPESTABILE [m ²]	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
PT-A/8	veranda	51,66	-
PT-A/8	ingresso-pranzo	104,26	-
PT-A/8	soggiorno/sala tv	42,32	-
PT-A/8	cucina	26,96	-
PT-A/8	disimpegno	5,73	-
PT-A/8	ripostiglio	2,20	-

	PT-A/8	bagno	4,12	-	
	PT-A/8	guardaroba	15,32	-	
	PT-A/8	camera	21,34	-	
	PT-A/8	bagno	26,01	-	
	PT-A/8	lavanderia	11,50	-	
	PT-A/8	disimpegno	4,86	-	
	PT-A/8	dispensa	11,87	-	
	PT-A/8	bagno	2,92	-	
	P1-A/8	disimpegno	11,55	-	
	P1-A/8	soggiorno	71,25	-	
	P1-A/8	studio	42,32	-	
	P1-A/8	disimpegno	6,65	-	
	P1-A/8	camera	15,98	-	
	P1-A/8	bagno	8,75	-	
	P1-A/8	camera	17,02	-	
	P1-A/8	camera	31,85	-	
	P1-A/8	bagno	7,50	-	
	P1S-A/8	C.T.	6,51	-	
	TOTALE SUPERFICI COPERTE RESIDENZA			710,95	
	PT-C/2	annesso	-	154,53	
	PT-C/2	tettoia	-	38,63	
	PT-C/2	annesso	-	100,88	
	PT-C/2	tettoia	-	63,85	
	TOTALE SUPERFICI COPERTE ANNESSI			357,89	
	PT-A/8	corte esterna netta	-	6.280,00	
	8				

TOTALE SUPERFICI SCOPERTE

6.280,00

Tutto il compendio si presenta in ottimo stato conservativo, grazie ai costanti interventi manutentivi.

Il bene sub-stima confina con proprietà [REDACTED] in [REDACTED] Mugnano su tutti i lati, salvo altri.

3. INDAGINI IPO-CATASTALI

Dall'esame comparato degli atti di provenienza, reperiti dallo scrivente, con la relazione ipo-catastale **ventennale**, predisposta da "Quantica di Arcaleni A." con repertori di Conservatoria aggiornati al **06.03.2019**, in relazione ai beni immobili oggetto di stima, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. VARIAZIONI VENTENNALI DI CONSERVATORIA

Alla data **01.01.1999** le originarie particelle del **Fg. 331 nn. 54.57.58** erano intestate al [REDACTED]

[REDACTED] con sede in ROMA, P. IVA [REDACTED] da esso Ente possedute ininterrottamente dalla data di impianto meccanografico del catasto come da Partita 3508 (verificato Mod. 55) per titoli non rintracciati tra i numerosi atti di acquisto dei quali si è preso visione presso la Conservatoria dei RR.II.

A seguito di atto di Compravendita a rogito Dr. [REDACTED] del 15.06.2000 Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] trascritto a Perugia il 27.06.2000 al n. 10137 di formalità le particelle nn. 58, 504 (ex 54/B), 505 (ex 54/C), 506 (ex 54/D), 507 (ex 54/E), 509 (ex 57/B), venivano trasferite dal [REDACTED]

██████████ in parti uguali ai coniugi in comunione legale

Sigg. ██████████ nato a Perugia il 10.06.1961, C.F. ██████████

██████████ e ██████████, nata a Perugia il 06.05.1963, C.F.

██████████.

A seguito di atto di Compravendita a rogito Dr. ██████████ del

14.12.2001 Rep. ██████████ Racc. ██████████ trascritto a Perugia il 28.12.2001 al n.

██████████ di formalità anche le particelle nn. 511.512.544.545.546.548.550.

venivano trasferite dal ██████████

██████████ in parti uguali

ai coniugi in comunione legale Sigg. ██████████, nato a Perugia il

10.06.1961, C.F. ██████████ e ██████████, nata a

Perugia il 06.05.1963, C.F. ██████████

A seguito di atto di Convenzione matrimoniale di separazione beni a

rogito del Dr. ██████████ del 30.12.2015 Rep. ██████████ Racc. ██████████

trascritto a Perugia il 07.01.2016 al n. ██████████ di formalità, gli immobili in

esame rimanevano intestati agli stessi soggetti sopra generalizzati per

la quota di ½ ciascuno in **separazione dei beni**.

Per atto di Cessione diritti reali a titolo oneroso a rogito Dr. ██████████

██████████ del 18.05.2018 Rep. ██████████ Racc. ██████████ trascritto a Perugia il

21.05.2018 al n. ██████████ di formalità, i diritti di ½ già spettanti al coniuge

Sig.ra ██████████ sugli immobili oggetto di analisi, venivano

trasferiti al Sig. ██████████, nato a Perugia il 10.06.1961, attuale

ditta intestataria.

Per quanto esposto, sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

3.2. VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Con Frazionamento n. █████ del 1997 in atti dal 04/04/2001 avveniva

quanto segue:

- dalla soppressione della originaria particella n. 54 venivano

generate le derivate:

Fg. 331 n. 503 - seminativo arborato di m² 88809;

Fg. 331 n. 504 - seminativo arborato di m² 335;

Fg. 331 n. 505 - seminativo arborato di m² 119;

Fg. 331 n. 506 - seminativo arborato di m² 195;

Fg. 331 n. 507 - seminativo arborato di m² 22;

- dalla soppressione della originaria particella n. 57 venivano

generate le derivate:

Fg. 331 n. 508 - seminativo di m² 1498;

Fg. 331 n. 509 - seminativo di m² 382;

- dalla soppressione della originaria particella n. 58 stadio 1 quale

fabbricato rurale di m² 3560 venivano generate le derivate:

Fg. 331 n. 58 - fabbricato rurale di m² 3217 - stadio 2;

Fg. 331 n. 510 - fabbricato rurale di m² 187;

Fg. 331 n. 511 - fabbricato rurale di m² 96;

Fg. 331 n. 512 - fabbricato rurale di m² 60;

Con Frazionamento n. █████ del 18.05.2001, in atti dal 16.10.2001, la

particella n. 503 veniva soppressa ed in suo luogo generate le nuove:

Fg. 331 n. 543 - seminativo arborato di m² 85733;

Fg. 331 n. 544 - seminativo arborato di m² 2880;

Fg. 331 n. 545 - seminativo arborato di m² 20;

Fg. 331 n. 546 - seminativo arborato di m² 176;

Con Frazionamento n. [REDACTED] del 18.05.2001, in atti dal 16.10.2001, la particella n. 508 veniva soppressa ed in suo luogo generate le nuove:

Fg. 331 n. 547 - seminativo di m² 1108;

Fg. 331 n. 548 - seminativo di m² 390;

Con Frazionamento n. [REDACTED] del 18.05.2001, in atti dal 16.10.2001, la particella n. 510 veniva soppressa ed in suo luogo generate le nuove:

Fg. 331 n. 549 - fabbricato rurale di m²167;

Fg. 331 n. 550 - fabbricato rurale di m² 20;

Pertanto a ricognizione dei frazionamenti descritti tutte le particelle analizzate (nn. 58.504.505.506.507.509.511.512.544.545.546.548.550)

risultavano riconducibili alla ditta intestataria come sopra generalizzata, in virtù dei due diversi atti di provenienza, seppure

nelle loro precedenti indicazioni: [REDACTED], nato a Perugia il

10.06.1961, C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a

Perugia il 06/05/1963, C.F. [REDACTED]

Con Frazionamento n. 6016.1 del 18.11.2002 la particella n. 58 - stadio 2 quale fabbricato rurale di m² 3217 veniva soppressa ed in suo luogo

originate le derivate:

Fg. 331 n. 557 - fabbricato rurale di m² 1877;

Fg. 331 n. 558 - fabbricato rurale di m² 1340.

Con tabella di variazione n. 6016.1 del 18.11.2002 la particella principale n. 558 accorpava i mappali nn. 506.507.509 accrescendo la

propria superficie da mq. 1340 a:

Fg. 331 n. 558 - fabbricato rurale di m² 1939.

Con variazione di tipo mappale n. 6016.1 del 18.11.2002 la stessa

particella 558 passava alla partita 1 quale ente urbano di pari estensione:

Fig. 331 n. 558 - ente urbano di m² 1939.

Con tabella di variazione n. 245943.1 del 02.07.2009 la particella principale n. 544 accorpava i mappali nn. 504.505.511.512.545.547.548.550.557 accrescendo la propria superficie da m² 2880 a m² 5973:

Fig. 331 n. 544 - seminativo arborato di m² 5973.

Con Frazionamento n. 245943.1 del 02.07.2009 la predetta particella n. 544 veniva soppressa originando i mappali di nuova formazione:

Fig. 331 n. 605 - seminativo arborato di m² 4120;

Fig. 331 n. 606 - seminativo arborato di m² 1853.

Con variazione di tipo mappale n. 245943.1 del 02.07.2009 la stessa particella 605 passava alla partita 1 quale ente urbano di pari estensione:

Fig. 331 n. 605 - ente urbano di m² 4120.

Con denuncia di nuova costituzione n. 3593.1 del 05/12/2002 Prot. n. PG-454047 veniva accatasta la villa in esame già sopra descritta come segue:

Fig. 331 n. 558 - Piano 1S.T.1 - Categoria A/8 - Vani 18 - Classe 1. Rendita € 2.649,42.

Con denuncia di nuova costituzione n. 5389.1 del 18.08.2009 Prot. n. PG-0291844 venivano accatastate le unità sopra descritte come segue:

Fig. 331 n. 605 sub.1 - P.T. bene comune (corte) a tutti i subalterni;

Fig. 331 n. 605 sub.2 - P.T. - Cat. C/2 - m² 150 - Cl. 5 - Rend. €. 278,89;

Fig. 331 n. 605 sub.3 - P.T. - Cat. C/2 - m² 89 - Cl. 5 - Rend. € 165,47;

Fig. 331 n. 605 sub.4 - P.1S.T. - Cat. D/6 - Rend. €.952,00 - piscina;

Fig. 331 n. 605 sub.5 - P.T. - Cat. D/6 - Rend. €.880,00 - campo calcetto.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'intero compendio, risulta nella disponibilità del proprietario.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della relazione ipo-catastale **ventennale**, predisposta da "Quantica di Arcaleni A." con repertori di Conservatoria aggiornati al **06.03.2019**, emerge che a carico dei nominativi e sugli immobili oggetto di analisi **risultano** accessi i seguenti gravami:

- **N. 1324 R. P. del 04.04.2017** - ipoteca volontaria per € 4.400.000,00 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. Torino, contro [REDACTED] e [REDACTED] terzi datori per ½ ciascuno^(*) e [REDACTED] per altri beni; titolo Dr. [REDACTED] Rep. n. 131283 del 31.03.2017.

Nota^(): per effetto del citato atto a rogito [REDACTED] del 18.05.2018 - Rep. 1262, ancorché l'immobile permanga interamente gravato, la formalità di cui sopra deve intendersi a carico del solo Sig. [REDACTED].*

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento al compendio oggetto di stima sono stati reperiti gli atti amministrativi appresso riportati.

6.1. PRATICA EDILIZIA

- **D.I.A. Prot. n. 76737 del 04.10.2000 Pratica n. 3635C** per "lavori di straordinaria manutenzione di una casa colonica in Mugnano di Perugia Voc. Ca' Luca";

- **Autorizzazione ai sensi dell'Art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497 e Concessione Edilizia n. 258 del 19.02.2002** per "lavori di

ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettera d L. 457/78 di un fabbricato ex colonico posto in Perugia Loc. Mugnano";

- **Concessione Edilizia n. 1537 del 13.08.2002** per *"realizzazione di un pergolato";*

- **D.I.A. Prot. n. 2002/0159459 del 22.11.2002 pratica n. 4781C** per *"realizzazione di una recinzione e cancello d'ingresso di una ex casa colonica e i relativi annessi in Mugnano di Perugia Voc. Ca' di Luca";*

- **Concessione edilizia n. 624 del 11.04.2003** per *"realizzazione di una piscina in Perugia Loc. Mugnano";*

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 2061 del 03.11.2005** per *"lavori di ristrutturazione di ex annessi agricoli attraverso la demolizione di tre edifici condonati e ricostruzione di due diversi ed in sito diverso in Perugia Loc. Mugnano".*

6.2. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

- Dichiarazione di conformità del 21.11.2002 rilasciata da [REDACTED], relativa a impianto idrico, igienico-sanitario, impianto di riscaldamento, adduzione gas metano, colonne di scarico dell'abitazione principale;

- Dichiarazione di conformità del 26.11.2002 rilasciata da [REDACTED] per impianto luce e forza motrice.

6.3. AGIBILITÀ

- **Certificato di abitabilità n. 100 del 07.04.2003** relativo alla villa.

6.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, l'immobile oggetto di stima, nella sua consistenza attuale, risulta conforme alle planimetrie

catastali ed alle tavole di progetto approvate, ad eccezione delle seguenti difformità:

- Trasformazione di pergolato in veranda realizzata con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi e infissi in metallo e vetri;
- Annesso Sub 2: diversa distribuzione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, ampliamento tettoia;
- Annesso Sub 3: diversa distribuzione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, chiusura di alcune aperture e trasformazione della tettoia in locale chiuso.

Le difformità sopra riportate, allo stato, non risultano sanabili, pertanto, si dovrà prevedere il ripristino della situazione ante-operam, in conformità all'ultimo progetto assentito, con una spesa prudenzialmente quantificabile in € 70.000,00 circa.

6.5. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il fabbricato principale adibito a residenza, si colloca in classe energetica D, come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica Prot. n. 74748 del 10.04.2018.

L'annesso identificato con il Sub 2 si colloca in classe energetica D, come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica Prot. n. 74923 del 11.04.2018.

L'annesso identificato con il Sub 3 si colloca in classe energetica E, come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica Prot. n. 75405 del 11.04.2018.

6.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 194/18, rilasciato dal Comune di Perugia in data 26.04.2018, il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di stima, ricade in "Area di particolare interesse agricolo EA1 (art. 58 del TUNA) con edificio di interesse tipologico (artt. 67-69-74 del TUNA)".

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, ritiene opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario** scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte** e/o **detrazioni**, al **valore medio**

ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Tale norma prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

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

Quanto ai valori unitari attribuiti alle **superfici scoperte** rilevate, si è utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- a. 2% alla corte di pertinenza esclusiva;
- b. Valutazione a corpo per la piscina e per il campo da calcetto.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni. In particolare, si è tenuto conto dell'ottimo stato conservativo/manutentivo e della presenza di finiture di pregio.

Quanto alla corte pertinenziale ad uso esclusivo, si è tenuto conto delle immobilizzazioni e degli impianti presenti e del fatto che la stessa risulta particolarmente curata, con presenza di alberi ad alto fusto e numerose essenze arbustive ornamentali.

Si precisa che la veranda e gli annessi saranno valutati in considerazione delle loro destinazioni autorizzate, pertanto come pergolato e come rimesse, detratti i costi di rimessa in pristino.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** dell'intero compendio immobiliare, sarà determinato moltiplicando la Superficie Commerciale (**m²**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito sarà indicato il valore di stima dei beni oggetto di valutazione.

LIVELLO E	DESCRIZIONE	SUP. COMM.	VALORE	VALORE
CATEGORIA	LOCALI	ARROT.	UNITARIO	TOTALE
-	-	[m ²]	[Euro/ m ²]	[Euro]
PT-A/8	Residenza	377	1.500,00	565.500,00
P1-A/8	Residenza	271	1.500,00	406.500,00
PT-A/8	Pergolato	52	300,00	15.600,00
P1S-A/8	C.T.	12	750,00	9.000,00
PT-C/2	Annesso	155	750,00	116.250,00
PT-C/2	Tettoia	39	225,00	8.775,00
PT-C/2	Annesso	101	750,00	75.750,00
PT-C/2	Tettoia	64	225,00	14.400,00
PT-D/6	Piscina e l.t.	A corpo	60.000,00	60.000,00
PT-D/6	Campo da calcetto	A corpo	15.000,00	15.000,00
PT-A/8	Corte netta	6.280	30,00	188.400,00
TOTALE COMPLESSIVO				1.475.175,00

Dalla cifra sopra indicata dovranno essere detratti € **70.000,00** per la

regolarizzazione urbanistica e catastale degli abusi riscontrati.

Operando gli opportuni arrotondamenti, avremo quindi, quale **più probabile valore di mercato** del compendio immobiliare residenziale sito in **Comune di Perugia - Fraz. Mugnano - Via Gualtiero Ficola 7:**

€ 1.405.000,00

[EURO: UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUEMILA/00]

Il **valore di pronto realizzo** è stato invece quantificato in misura pari all'85% del valore di mercato sopra calcolato, quindi:

€ 1.405.000,00 x 0,85 = € 1.194.250,00 ARROTONDATO AD

€ 1.194.000,00

[EURO: UNMILIONECENTONOVANTAQUATTROMILA/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 8 aprile 2019

Il Tecnico

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (Pag. n. 32)
- 2) Planimetrie punti di ripresa fotografica (Pag. n. 2)
- 3) Documentazione catastale (Pag. n. 20)
- 4) Ripresa aerea della zona in esame (Pag. n. 1)
- 5) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 43)
- 6) Certificato di destinazione urbanistica (Pag. n. 2)
- 7) Atti di provenienza (Pag. n. 44)
- 8) Attestati di prestazione energetica (Pag. n. 21)
- 9) Relazione ipo-catastale ventennale (Pag. n. 5)