

TRIBUNALE DI PERUGIA

- Terza Sezione Civile -

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Procedura Esecutiva n°9/2018 R.G. ES

promossa da

UNICREDIT S.p.A.

con sede legale in Roma

contro

omissis , nato

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSO CHE

- con provvedimento di nomina del 07.12.2018 (ricomprensivo anche il quesito formulato), notificato allo scrivente a mezzo pec del 18.12.2018, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nominava il sottoscritto geom. Andrea Soldato, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°2611, esperto estimatore per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura n°9/2018 R.G. ES**, promossa da UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, contro, nato a(.....) il ----- (**ALL.A**);
- con Deposito Telematico del 27.12.2018 lo scrivente accettava l'incarico (**ALL.B**), avallato dalla pec di "Accettazione Deposito" pervenuta al sottoscritto in data 02.01.2019 (**ALL.C**);
- effettuato preventivamente, come da dispositivo di incarico, il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, già dalla data del 21.12.2018 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali;
- dopo aver acquisito la documentazione attinente la parte urbanistico-edilizia e catastale (indispensabile per verificarne le conformità rispetto allo stato dei luoghi), in data 12.03.2019, a mezzo di raccomandata 1 con prova di consegna, lo scrivente comunicava al sig. *omissis* la data in cui avrebbe effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati – unitamente all'I.V.G. custode nominato – fissata per il giorno 22.03.2019 alle ore 9.45 circa (**ALL.D**), comunicando al tempo stesso all'I.V.G. di Perugia la conferma del sopralluogo di cui sopra con pec trasmessa in pari data (**ALL.E**);
- recapitato presso lo studio dello scrivente un Avviso di Giacenza di Raccomandata 1, in data 18.03.2019 veniva riconsegnata al sottoscritto, presso l'Ufficio Postale di Via Mario Angeloni, 3/B – Perugia – la Raccomandata 1 con prova di consegna (integrata) già inviata all'esecutato in data 12.03.2019, dalla quale si evince che il destinatario risulta



“trasferito” (ALL.F);

- proprio in relazione al predetto “trasferimento”, in data 21.03.2019 lo scrivente, per scrupolo, contattava telefonicamente l’Ufficio Anagrafe del Comune di Magione per essere portato a conoscenza di un eventuale trasferimento di residenza dell’esecutato tra il 06.03.2019 (data di rilascio del certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia dell’esecutato) ed il 18.03.2019 (data di riconsegna allo scrivente mittente della Raccomandata 1 con prova di consegna inviata all’esecutato il 12.03.2019): a tale richiesta, l’addetto interpellato rispondeva che per l’Ufficio Anagrafe il sig. **omissis** risultava essere ancora residente in Comune di Magione, Via Matteo D. Isola, 4;
- alle ore 9.45 del 22.03.2019 il sottoscritto ed il sig. per l’I.V.G., si presentavano presso il fabbricato ove è ubicato, al piano secondo (sottotetto) dello stabile, l’appartamento di proprietà dell’esecutato: dopo ripetuti tentativi per accedere all’immobile, suonando più volte i campanelli presenti nel citofono esterno (nessuno dei quali riportava dei nominativi) e non avendo trovato alcun soggetto per ricevere delle informazioni, dopo un’attesa di circa mezz’ora, preso atto della mancata presenza dell’esecutato, decidevano di soprassedere alle operazioni abbandonando il luogo dell’incontro;
- a questo punto, lo scrivente riteneva opportuno recarsi presso il Comando Stazione dei Carabinieri di Magione per decidere sulla eventuale possibilità di avvalersi della Forza Pubblica per un “accesso forzoso”, unitamente ad un fabbro al cui intervento avrebbe provveduto l’I.V.G.;
- una volta giunto presso la predetta Stazione Comando Carabinieri, il sottoscritto veniva ricevuto dal Maresciallo Scarchini, al quale spiegava le problematiche intervenute legate all’accesso: premesso che non è stato possibile (in quanto non in loro possesso) ricevere da parte del CC un numero telefonico per contattare l’esecutato, il Maresciallo Scarchini si riteneva disponibile per procedere ad un “accesso forzoso” (con presenti anche l’I.V.G. ed il fabbro), previa e-mail o pec trasmessa dallo scrivente



almeno due giorni prima dell'accesso programmato, ivi inclusi, come espressamente richiesto dal Maresciallo, sia il Decreto di Nomina che la Comunicazione trasmessa dal sottoscritto al Sig. G.E. sull'intenzione di procedere con l'”accesso forzoso”: in questa occasione, il Maresciallo Scarchini invitava comunque lo scrivente ad inviare una ulteriore Raccomandata all'esecutato, non all'indirizzo di residenza ma presso lo stabile ove si trovano ubicati gli immobili pignorati (Comune di Magione, Fraz. Villa, Viale Perugia, 11);

- tornato a studio, lo scrivente contattava telefonicamente l'I.V.G. per riferire nel merito del colloquio intercorso con il Maresciallo Scarchini della Stazione Comando Carabinieri di Magione e così, in previsione della Raccomandata 1 con prova di consegna che il sottoscritto avrebbe inviato all'esecutato nella mattinata del 25.03.2019 presso l'indirizzo convenuto con il CC, con lo scopo di accedere presso i beni pignorati in data 30.03.2019, nel caso in cui il predetto accesso si fosse risolto con un nulla di fatto, lo scrivente proponeva all'I.V.G. un nuovo sopralluogo che, per esigenza dell'Istituto, veniva preventivamente fissato per il giorno di giovedì 11 aprile alle ore 9.45 sul posto;
- in data 25.03.2019, a mezzo di raccomandata 1 con prova di consegna, inviata all'esecutato non all'indirizzo di residenza ma in Viale Perugia, 11 – Fraz. Villa di Magione (ove sono ubicati i beni pignorati), lo scrivente comunicava al sig.*omissis* la data in cui avrebbe effettuato il sopralluogo presso i predetti beni, fissata per il giorno 30.03.2019 alle ore 9.30 circa (**ALL.G**);
- sempre nella stessa giornata, perveniva al sottoscritto, da parte dell'I.V.G., una comunicazione a mezzo pec, facente riferimento sia all'esito del sopralluogo compiuto dall'”Ufficio” nella mattinata di venerdì 22 marzo 2019 nonché a quello (se necessario) programmato per il giorno di giovedì 11 aprile 2019 (**ALL.H**);
- alle ore 9.30 di sabato 30.03.2019 il sottoscritto (coadiuvato nell'occasione dal collega, geom. Marco Tognellini, per ausilio alle



operazioni di rilievo), si presentava presso il fabbricato ove è ubicato, al piano secondo (sottotetto) dello stabile, l'appartamento di pertinenza dell'esecutato: dopo alcuni tentativi per accedere all'immobile, suonando più volte i campanelli presenti nel citofono esterno, non avendo trovato oltremodo alcun soggetto per ricevere delle informazioni, anche questa volta, dopo un'attesa di circa mezz'ora, preso atto della mancata presenza dell'esecutato, lo scrivente decideva di soprassedere alle operazioni abbandonando il luogo dell'incontro, non prima, però, di aver constatato che anche la porta dell'autorimessa risultava chiusa (secondo e ultimo bene pignorato) e di aver redatto una documentazione fotografica dell'esterno del fabbricato di cui i beni pignorati (appartamento ed autorimessa) sono parte;

- nella tarda mattinata di mercoledì 03.04.2019, il sottoscritto veniva contattato telefonicamente dal sig. *omissis* (padre dell'esecutato), il quale, facendo presente allo scrivente di aver ritirato la Raccomandata 1 con prova di consegna inviata al proprio figlio in data 25.03.2019 (ALL.I), comunicava altresì di rendersi disponibile a far accedere il sottoscritto presso i beni pignorati, invitando nell'occasione lo scrivente a concordare il giorno e l'ora per l'accesso. Il sottoscritto (al fine di evitare anche il summenzionato accesso forzoso) accettava di buon grado tale proposta, riservandosi di comunicare al sig. *omissis* (entro il giorno successivo), la propria disponibilità (per i giorni a seguire) per effettuare il sopralluogo;
- e così, nella tarda mattinata del 04.04.2019, il sottoscritto contattava telefonicamente il sig. *omissis* proponendo, oltre alla giornata di sabato 6 aprile 2019, quella di lunedì 8 aprile 2019 e successive per dar corso al sopralluogo presso i beni pignorati: accettata dal sig. *omissis* la data del 08.04.2019 per l'accesso ai beni, veniva altresì concordato l'orario, fissato per le ore 15.30 sul posto;
- nel primo pomeriggio del 05.04.2019, il sottoscritto veniva nuovamente contattato telefonicamente dal sig. *omissis* che



comunicava l'impossibilità di essere presente all'appuntamento già fissato per lunedì 8 aprile 2019 causa un lutto in famiglia: lo stesso si riproponeva però di contattare lo scrivente entro i prossimi giorni;

- sempre telefonicamente, in data 06.04.2019 il sig. omissis omissis comunicava al sottoscritto che avrebbe provveduto a contattarlo nella giornata di lunedì 8 aprile o al massimo entro martedì 9 aprile al fine di fissare un nuovo appuntamento per il sopralluogo: con l'occasione, il sottoscritto comunicava intanto la propria disponibilità per l'intera giornata di mercoledì 10 aprile;
- nel tardo pomeriggio del 08.04.2019 lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal sig. omissis il quale si dichiarava nuovamente disponibile per far sì che lo scrivente potesse effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati: e così, di comune accordo, veniva fissato l'accesso per le ore 15.30 di mercoledì 10 aprile 2019;
- per quanto sopra, alle ore 15.30 del 10.04.2019, il sottoscritto, alla presenza dei sigg.ri omissis (esecutato) e omissis e del proprio coadiutore, geom. Marco Tognellini (chiamato nuovamente per ausilio alle operazioni di rilievo), accedeva presso i beni pignorati procedendo con la presa di misure dirette degli immobili nonché con la presa di appunti per la descrizione degli stessi, completando poi le operazioni di rito con la redazione di una documentazione fotografica degli interni dei beni;
- per concludere, in relazione al summenzionato Accesso Forzoso preventivamente programmato per la data del 11.04.2019, lo scrivente provvedeva ad un "annullamento" dello stesso con una comunicazione trasmessa a mezzo pec in data 11.04.2019 all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (ALL.J), il cui contenuto recita testualmente: *"Con la presente, il sottoscritto geom. Andrea Soldato, nominato esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, per il Procedimento di cui sopra, a seguito dell'Accesso Forzoso previsto in V/s presenza in data odierna – ore 9.45, Vi comunica che detto accesso è*



*da intendersi “annullato” in virtù della comunicazione telefonica avvenuta questa mattina alle ore 9.30 ca. Per chiarezza, ritiene opportuno far presente lo scrivente che già in data di ieri Vi aveva comunicato telefonicamente la possibilità di accedere presso i beni pignorati, dopo un ultimo tentativo intrapreso con il soggetto residente presso l’abitazione pignorata individuato nella persona del sig. omissis , padre dell’esecutato, sig. omissis . Facendo presente che è stato poi possibile per lo scrivente accedere presso i beni pignorati nel pomeriggio di ieri (sopralluogo svolto alla presenza del sig. **omissis** e del proprio padre) e preso atto che è possibile contattarVi telefonicamente dalle ore 8.30 alle ore 13.00 dei giorni lavorativi, solo in data odierna il sottoscritto Vi ha potuto contattare per comunicarVi quanto sopra, non prima, però, di aver richiesto ed acquisito, presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Magione, il certificato contestuale di Residenza-Stato di Famiglia del sig. omissis , che attesta che lo stesso è residente in Magione, Viale Perugia, 11, ovvero presso l’abitazione pignorata. In ultimo, si riferisce che in occasione del sopralluogo ieri svolto, il sig. omissis acconsentiva verbalmente il sottoscritto di fornire all’Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia il proprio numero di telefono cellulare che risponde al 3703553452”.*

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Andrea Soldato, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Nell’atto di pignoramento immobiliare (**ALL.K**), il creditore precedente chiede che sia eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di omissis , nato omissis – C.F.: omissis



GPP 67L11 A669H, dichiarando di voler sottoporre ad esecuzione forzata per la conseguente espropriazione, i seguenti beni immobili, già gravati da iscrizione ipotecaria presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 02.07.2010 (Reg. gen. 17599 – reg. part. 3823), per i diritti di piena ed intera proprietà spettanti a omissis :

N.C.E.U. del Comune di Magione (PG)

- Foglio 22, particella 209, sub. 12, cat. A/2, vani 6;
- Foglio 22, particella 209, sub. 17, cat. C/6, mq. 24.

Con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge.

Con salvezza di ogni altro diritto, in particolare di credito.

==== ° =====

In risposta al quesito, sulla base della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale acquisita dal sottoscritto (**ALL.L**), si riferisce che al momento del pignoramento (trascritto in data 26.01.2018), le unità immobiliari pignorate oggetto di stima, distinte al **Foglio 22** del Catasto Fabbricati del Comune di Magione (PG) con i seguenti dati identificativi:

- **particella 209 sub 12 – Cat. A/2**
- **particella 209 sub 17 – Cat. C/6**

risultavano essere intestate all’esecutato, sig. **omissis**, nato a omissis – **per l’intera piena proprietà.**

FORMAZIONE DEI LOTTI

Posto quanto precede, dalla consistenza e caratteristiche degli immobili in estimazione, lo scrivente ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in un **UNICO LOTTO.**

===== ° =====



LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Beni immobili di pertinenza del sig. omissis, nato a omissis il omissis – C.F.: omissis – **per l'intera piena proprietà**.

In Comune di Magione (PG), Fraz. Villa, Viale Perugia, 11, **porzioni di fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale**, riguardanti e ricomprendenti **due unità immobiliari** così come di seguito distinte e composte:

- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 22, particella 209 sub 12**, riguardante un **appartamento** per civile abitazione posto al piano secondo (sottotetto), costituito da: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno, della superficie commerciale di **mq. 116,10 circa** (lorda interna mq. 105,55 circa – utile calpestabile mq. 104,15 circa), oltre a due terrazze a livello (accessibili dal vano pranzo/soggiorno), della superficie commerciale complessiva di **mq. 10,15 circa**.
- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Magione al Foglio 22, particella 209 sub 17**, riguardante un'**autorimessa** posta al piano terra, costituita da un unico locale della superficie commerciale di **mq. 26,50 circa** (lorda interna mq. 24,15 circa – utile calpestabile mq. 23,90 circa), delimitata da un confine virtuale dall'adiacente autorimessa di altra proprietà.
- Ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

UBICAZIONE

Con provenienza da Perugia, percorrendo il Raccordo Autostradale E 45 in direzione Arezzo/Siena/Firenze – Magione – imboccando l'uscita "Mantignana", dalla sottostante rotonda che smista in direzione



“Mantignana” e successivamente in quella verso la Frazione “Villa”, la distanza rilevata fino al fabbricato di cui gli immobili in estimazione sono parte, è di Km. 2,5 circa.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI LE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE SONO PARTE

Il fabbricato, di cui i beni pignorati in estimazione sono parte, posizionato lungo Viale Perugia della Frazione Villa del Comune di Magione, contraddistinto con il civico 11, è accessibile dall'esterno tramite un passo carrabile/pedonale costituito da un cancello in ferro a doppia anta che immette all'interno di una corte esterna comune, dalla quale si raggiunge sia il portoncino di ingresso che consente l'accesso all'ingresso/vano scala comune che diparte dal piano terra fino a raggiungere l'abitazione pignorata al piano secondo (sottotetto), sia le porte di ingresso che consentono l'accesso sia all'autorimessa pignorata che a quella di altra proprietà confinante con quella di pertinenza dell'esecutato. Detta corte, lastricata, risulta altresì delimitata dalle proprietà confinanti sia da un muretto a mattoni con soprastante ringhiera che da fioriere. Le terrazze, compreso il lastrico solare a copertura delle summenzionate autorimesse, sono protette da ringhiere in ferro verniciate. Per ciò che concerne le aperture esterne in facciata (porte e finestre in genere), si rimanda alla descrizione delle singole unità pignorate.

Il fabbricato, presenta una struttura portante in muratura con pareti perimetrali intonacate e tinteggiate rifinite con zoccolo in pietra e setti sporgenti in mattoni a faccia-vista; i solai sono in latero-cemento; la copertura è a tetto a più falde con manto in laterizio, lo sporto di gronda è intonacato e tinteggiato, i canali e pluviali sono in lamiera di rame, mentre il portoncino di accesso al predetto ingresso/vano scala comune è in legno. Relativamente alla copertura del fabbricato, è bene far presente che sulla stessa risulta installato un impianto fotovoltaico ad esclusivo utilizzo delle unità immobiliari pignorate: per i dettagli si rimanda al capitolo a seguire.



Per ciò concerne l'ubicazione del fabbricato ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda alla **foto aerea (ALL.1)**, mentre per le caratteristiche e finiture esterne che lo contraddistinguono, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

DESCRIZIONE DELL'U.I.U. PIGNORATA

destinata ad abitazione e STATO D'USO

Finiture esterne e interne – U.I.U. distinta con la particella 209 sub 12

L'**abitazione**, che forma la consistenza di questa unità immobiliare, posta al piano secondo (sottotetto), realizzata ed ultimata nell'anno 1966 senza alcun titolo abilitativo ma comunque sanata nel febbraio 1993, presenta delle altezze interne diverse per i vari vani/accessori che la compongono, ovvero: pranzo/soggiorno h. min. ml. 1.95 circa – h. max. ml. 2.83 circa; cucina e ingresso h. min. ml. 1.95 circa e ml. 2.00 circa – h. max. ml. 2.92 circa; camere e bagno h. min. 1.95 circa; camere e disimpegno h. max. ml. 2.92 circa. Il portoncino di ingresso è del tipo tamburato effetto legno lucidato, così come gli infissi di porta interni compreso quello delimitante l'ingresso dal disimpegno che presenta un disegno all'inglese, con specchiature con interposti vetri molati. I pavimenti (in mattonelle in monocottura/gres o similari), sono rifiniti da zoccolino battiscopa in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, fatta eccezione per la zona cottura della cucina che presenta una "fascia" rivestita da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni di finestra delle due camere e del bagno sono in legno e verniciati, apribili a due ante, completi di vetro termico e protetti da persiane in legno, mentre quello della cucina è in legno al naturale, a tre ante, tutte apribili, completo di vetro semplice. Per quanto concerne il vano pranzo/soggiorno, corredato di camino, lungo il lato in affaccio/accesso alle terrazze, è presente un infisso di finestra-porta-finestra in legno verniciato, del tipo all'inglese (con riquadri con interposti vetri termici), mentre il lato in affaccio sulla corte comune presenta un infisso in alluminio anodizzato, completo di vetro termico, la cui parte centrale è apribile con tipo di



apertura ad anta/ribalta. Nell'ingresso è presente infine un lucernaio di modeste dimensioni, protetto da un infisso in legno con vetro termico, apribile manualmente. Le terrazze, come detto accessibili dal vano pranzo/soggiorno (sommariamente coperte dallo sporto di gronda) e protette dalla citata ringhiera in ferro, sono pavimentate con mattonelle in graniglia o similari. Il bagno, con finestra, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali water con cassetta scaricatrice esterna, bidet, lavabo incassato su mobiletto e vasca: presente altresì l'attacco per il carico e scarico della lavatrice. Tutte le rubinetterie sono in acciaio cromato.

L'impianto idrico di adduzione di acqua calda e fredda è sottotraccia e funzionante.

L'impianto elettrico, sottotraccia e funzionante, completo di quadro generale, citofono e cronotermostato, presenta punti luce, comando, prese, TV e telefono in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano, con caldaietta murale (atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria), collocata all'interno della cucina: i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati.

“Impianti speciali”

Presente un impianto di condizionamento (facente funzione solo di raffrescamento), costituito da due split a parete posti uno nel pranzo/soggiorno e l'altro in una delle due camere, con le rispettive unità esterne collocate in due diverse posizioni esterne.

=== ° ===

Come riportato nella fase descrittiva del precedente capitolo, l'unità immobiliare in questione, a destinazione residenziale (unitamente a quella non residenziale destinata ad autorimessa), usufruiscono di un impianto fotovoltaico di potenza 3 KW collocato in copertura. L'impianto è stato installato in quanto il precedente proprietario, sig. Roberto, aveva



aderito al progetto di “1000 tetti fotovoltaici” predisposto e pubblicato congiuntamente dalla Società Si(e)nergia S.p.A., dal Consorzio ABN a&b Network Sociale, L’Agenzia per L’Energia e l’Ambiente della Provincia di Perugia S.p.A., la Banca Popolare dell’Etruria e del Lazio Soc. Coop. In sintesi, con l’adesione a tale progetto, il sig.Roberto (all’epoca proprietario dell’unità residenziale oggi di proprietà dell’esecutato catastalmente distinta con la particella 209 sub 12), richiedeva l’installazione del predetto impianto cedendo per anni 20 anni l’utilizzo di parte della copertura del fabbricato. Pertanto il soggetto diventava solo utilizzatore dello stesso impianto che rimaneva e rimarrà per sé e per i danti causa di esclusiva proprietà della “1000 Tetti Solari Umbria S.r.l.”. Allo stesso sig. P....., rimanevano tutti i proventi derivanti dal “Contributo in Conto Scambio” erogati dal G.S.E. Per i dettagli si rimanda allo specifico contratto (**ALL.2**).

In conseguenza della vendita del 24.06.2010 dei suddetti immobili al sig. OMISSIS (attuale proprietario esecutato dei beni pignorati), in data 22.09.2010 lo stesso sig. .OMISSIS stipulava con il Consorzio ABN a&b Network Sociale s.c.s., contratto con il quale, in pratica, l’esecutato subentra in tutte le condizioni di cui al precedente contratto. Per i dettagli si rimanda allo specifico contratto (**ALL.3**).

Per concludere, a parere dello scrivente, l’abitazione in questione presenta, nel complesso, un **soddisfacente** stato di conservazione e manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti, fatta eccezione per gli infissi esterni per i quali iniziano a rendersi necessari degli interventi manutentivi.

DESCRIZIONE DELL’U.I.U. PIGNORATA

destinata ad autorimessa e STATO D’USO

Finiture esterne e interne – U.I.U. distinta con la particella 209 sub 17

L’**autorimessa**, che forma la consistenza di questa unità immobiliare, delimitata da un confine virtuale dall’adiacente autorimessa di altra proprietà, presenta un’altezza utile interna ricompresa tra ml. 2.87 circa e



ml. 2.96 circa, presumibilmente derivante dalla modalità di realizzazione della soprastante copertura a terrazza/lastrico solare sotto la quale è altresì ubicata, come detto, anche la confinante autorimessa di altra proprietà. L'autorimessa in questione, presenta un'apertura di porta della larghezza di ml. 2.12 circa, protetta da una basculante in metallo con apertura manuale. Il pavimento è in mattonelle in gres, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico, funzionante, è con canalette esterna, completo di due punti luce, di cui uno a soffitto e l'altro a parete.

==== ° =====

Da far presente che all'interno dell'unità immobiliare trattata, sono presenti tre contatori per l'energia elettrica di cui uno a servizio dell'esecutato e gli altri due a servizio delle restanti proprietà poste ai piani terra e primo del fabbricato, oltre a due quadri generali di cui uno solo a servizio dell'esecutato.

Per quanto concerne il menzionato impianto fotovoltaico in copertura, si rende noto che all'interno dell'autorimessa in questione, è altresì presente un inverter del predetto impianto, avente la funzione di convertire la corrente generata dai pannelli, in corrente alternata.

Per concludere, a parere dello scrivente, l'autorimessa in questione si presenta, nel complesso, in **discreto** stato conservativo e manutentivo, facendo presente che sia il lastrico che il "sottostante locale" sono stati oggetto di interventi di straordinaria manutenzione, assentiti dietro rilascio di autorizzazione del Comune di Magione del marzo 2007. Per il lastrico, l'intervento è consistito nel rifacimento del massetto, impermeabilizzazione e pavimentazione, mentre per la sottostante parte interna, è stato eseguito il ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura.

==== ° =====

Per tutto quanto sopra esposto, per ciò che concerne le finiture esterne ed interne delle unità immobiliari pignorate, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.



CONFINI

Dalle risultanze delle indagini catastali, l'abitazione (U.I.U. sub 12) confina con: prop. omissis (immobile sottostante), parti comuni, salvo se altri, mentre l'autorimessa (U.I.U. sub 17) confina con: prop. omissis parti comuni, salvo se altri.

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Magione

Dati identificativi Foglio 22, particella 209 sub 12 (ALL.TI 4 – 5)

Dati di classamento Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. Cat. Totale: 122
mq. – Totale escluse aree scoperte**: 119 mq.,
Rendita € 402,84

Indirizzo VIALE PERUGIA piano: 2

=== ° ===

Dati identificativi Foglio 22, particella 209 sub 17 (ALL.TI 6 – 7)

Dati di classamento Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 24 mq., Sup. Cat. Totale: 27
mq., Rendita € 28,51

Indirizzo VIALE PERUGIA n. 11 piano: T

=== ° ===

Entrambe le unità immobiliari risultano così intestate:

omissis , nato a omissis Codice Fiscale omissis * Diritti e

Oneri Reali Proprietà per 1/1

—————

***Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria**

=== ° ===

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato (ricomprensente le U.I.U. trattate) nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.8), mentre per quanto concerne la composizione e dislocazione delle unità immobiliari trattate nell'ambito del fabbricato, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti del 04.05.2010 (ALL.9), completo dello schema dell'Elenco dei subalterni assegnati.



Conformità catastale – U.I.U. sub 12 (appartamento)

La planimetria catastale ultima in atti della U.I.U. sub 12 trattata (data di presentazione: 05.11.1992), presenta alcune difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, riguardanti: maggior larghezza della finestra della cucina; vano porta (passaggio tra cucina e pranzo/soggiorno) di maggior dimensione; inesistenza del vano porta di passaggio tra l'ingresso e la cucina. Non risultano inoltre rappresentati in planimetria il lucernaio soprastante l'ingresso e la canna fumaria del vano pranzo/soggiorno. Per ciò che concerne l'altezza utile interna, viene indicata in planimetria solo un'altezza media di ml. 2.50, non confrontabile, in questo caso, con quelle rilevate dallo scrivente.

=== ° ===

Conformità catastale – U.I.U. sub 17 (autorimessa)

La planimetria catastale ultima in atti della U.I.U. sub 17 trattata (data di presentazione: 27.07.2009), presenta alcune difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi, riguardanti quanto segue. L'altezza utile interna rilevata dal sottoscritto (ricompresa tra ml. 2.87 circa e ml. 2.96 circa) risulta inferiore a quella dichiarata in planimetria (ml. 3.00). Per ciò che concerne il “divisorio” presente in planimetria (rappresentato da una linea continua parallela ad una linea tratteggiata), atto alla separazione della U.I.U. trattata con quella confinante di altra proprietà (U.I.U. sub 13), non è chiaro se detto divisorio identificava, al momento della presentazione della pratica catastale, un “confine fisico” oppure un “confine virtuale” che, in questo caso, andava specificatamente indicato: sta di fatto che il divisorio ad oggi è inesistente e quindi, presentando oggi una planimetria in aggiornamento, il predetto “confine virtuale” andrebbe indicato.

=== ° ===

Regolarizzazione catastale – U.I.U. sub 12 e U.I.U. sub 17

Preso atto di quanto riportato nel successivo sub-capitolo “Regolarità edilizia”, al fine di ottenere una definitiva e corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi (anche se non necessario ai fini del trasferimento di



entrambi i beni in sede di Procedura Esecutiva), bisogna procedere, in fase successiva, con una regolarizzazione catastale di entrambe le unità immobiliari (estesa naturalmente anche alla redazione delle rispettive planimetrie aggiornate), da eseguire con la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale, redatta con procedura informatica DOCFA. Per maggior esaustività, proprio in riferimento di quanto relazionato nel sub-capitolo “Regolarità edilizia”, si rende noto che al momento della presentazione della “Dichiarazione che tiene luogo dell’Agibilità”, questa pratica dovrà essere necessariamente corredata della documentazione attinente la pratica catastale aggiornata.

==== ° =====

Incidenza oneri dei soli diritti catastali per eventuali regolarizzazioni

Per quanto sopra riferito, l’incidenza dei soli diritti catastali per la presentazione della Denuncia di Variazione catastale (da eseguire con procedura informatica DOCFA), è pari ad € 50,00 per ogni unità immobiliare costituita e/o variata.

DISPONIBILITA’ DEI BENI PIGNORATI

Al momento dell’accesso in loco del 10.04.2019, si riferisce che i beni pignorati, **risultavano essere occupati e nella piena disponibilità sia dell’esecutato, sig. omissis che del sig. omissis (padre dell’esecutato), in quanto quest’ultimo residente e abitante l’appartamento di Viale Perugia, 11 – fraz. Villa di Magione.**

==== ° =====

I° indagine condotta presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Magione

Dalla richiesta avanzata in data 06.03.2019 presso l’Ufficio in intestazione, è emerso che dalla Comunicazione Cumulativa di Residenza e Stato di Famiglia (ALL.10), aggiornata in pari data, l’esecutato, sig. omissis omissis nato i omissis è residente omissis



omissis composta da:

- omissis

==== ° =====

II° indagine condotta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Magione

Dalla richiesta avanzata in data 11.04.2019 presso l'Ufficio in intestazione, è emerso che dalla Comunicazione Cumulativa di Residenza e Stato di Famiglia (ALL.11), aggiornata in pari data, il sig. omissis nato il omissis , è residente in omissis per omissis ove è iscritta la famiglia di omissis composta da:

- omissis

==== ° =====

Richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – per accertamento sulla presenza di contratti di locazione/comodato registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (26.01.2018)

Con la richiesta presentata il 21.12.2018 prot. n°0106891 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia, tendente a verificare per l'esecutato, sig. omissis , in merito a beni pignorati, la presenza di contratti di locazione/comodato registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (26.01.2018), in data 17.01.2019, Prot. 2019/5025, l'Ufficio rilasciava una risposta scritta (ALL.12), con la quale veniva attestato che il sig. omissis , ovvero “**che, il soggetto sopra identificato, non risulta in qualità di dante causa, per contratti di locazione e/o comodato**”.



PROVENIENZA

Al sig. **omissis**, la piena proprietà delle unità immobiliari costituenti il presente LOTTO UNICO formato, è pervenuta mediante il seguente titolo:

- Atto di Compravendita a rogito Dott. Fabio Milloni, Notaio in Arezzo, del 24.06.2010, rep. n°100193/27466, da potere del sig. **omissis** nato a Perugia il 13.08.1967, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, in data 02.07.2010 al particolare n° 10674 (**ALL.13**).

GRAVAMI

Dalle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, rilasciata dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, **aggiornata alla data del 06.02.2018**, i beni immobili in estimazione risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta a garanzia di mutuo fondiario in data 02.07.2010 al particolare n°3823, a favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.A. ed a carico del sig. **omissis**, per l’importo complessivo di € 227.325,00 (somma capitale € 151.550,02), durata 25 anni.
- **Ipoteca giudiziale**, derivante da ipoteca legale ai sensi del D.P.R. 602/73 – art. 77, iscritta in data 14.03.2013 al particolare n°742, a favore di Equitalia Centro S.p.A. ed a carico del sig. **omissis**, per l’importo complessivo di € 158.129,84 (sorte € 79.064,92).
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto il 26.01.2018 al particolare n°1546, a favore di UNICREDIT S.p.A. (creditore procedente) ed a carico del sig. **omissis**.

Aggiornamento gravami

Dalla visura effettuata in aggiornamento alla suddetta Certificazione, sul nominativo dell’esecutato, sig. **omissis** (**ALL.14**), **alla data del 11.04.2019 non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.**



Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione, è emerso che il terreno ove ricadono i beni immobili pignorati, non è gravato sia da uso civico su terre private, sia da Censo e Livello.

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

A seguito dell'indagine esperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione, avente lo scopo di verificare la sussistenza di eventuali pratiche edilizie presentate dall'esecutato, sig. *omissis*, necessitanti il rilascio di titoli abilitativi, riferisce lo scrivente che detta indagine è risultata "negativa", ovvero non esistono agli atti del Comune

pratiche rilasciate o presentate dal summenzionato soggetto successivamente al 24.06.2010 (data di stipula del rogito notarile con il quale l'esecutato è pervenuto in proprietà dei beni immobili pignorati).

L'indagine è stata così estesa con accertamenti eseguiti sul nominativo dei precedenti proprietari, dalla quale sono emersi dei titoli abilitativi rilasciati, riguardanti:

- **Concessione a Costruire n°12 del 28.01.1993 – Pratica Edilizia n°536/92**, rilasciata a Posti Paola, avente per oggetto il rilascio della concessione edilizia per i seguenti lavori: "lavori di ristrutturazione interna e variazioni prospettiche al fabbricato", in località Villa – Via Perugia (ALL.15).
- **Concessione in Sanatoria "Da Condono" n°2 del 01.02.1993 – Pratica n°1242/86**, rilasciata a Sbaraglia Filiberto e Giommetti Liliana, avente per oggetto la sanatoria delle opere abusivamente realizzate consistenti in: "ampliamento edificio di civile abitazione destinato a superficie non residenziale; sopraelevazione edificio di civile abitazione destinato ad abitazione", in loc. Villa (ALL.16).
- **Denuncia di Inizio Attività n°D/07/036 – Prot. n°0004853 del 21.02.2007**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto le seguenti



opere: “straordinaria manutenzione di un lastricato solare e di un garage al servizio di un edificio di civile abitazione”, in località Viale di Perugia – Villa (ALL.17).

==== ° =====

Abitabilità/Agibilità

Per entrambi gli immobili pignorati (particella 209 sub 12 – abitazione al p.2 – e particella 209 sub 17 – posto auto coperto al p.T), in data 19.04.2010 è stato rilasciato Certificato di Agibilità Prot. n°10659/10 (ALL.18).

==== ° =====

Regolarità edilizia – U.I.U. sub 12 (appartamento)

Premettendo che i grafici progettuali attinenti la “Pianta Piano Secondo”, assentiti con il rilascio della Concessione a Costruire n°12 del 28.01.1993 – Pratica Edilizia n°536/92 e della Concessione in Sanatoria “Da Condono” n°2 del 01.02.1993 – Pratica n°1242/86, sono pressoché identici tra loro, dal raffronto tra questi e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità non sostanziali, riguardanti: maggior larghezza della finestra della cucina; vano porta (passaggio tra cucina e pranzo/soggiorno) di maggior dimensione; inesistenza del vano porta di passaggio tra l’ingresso e la cucina. Non risultano inoltre rappresentati in planimetria il lucernaio soprastante l’ingresso e la canna fumaria del vano pranzo/soggiorno. Per ciò che concerne l’altezza utile interna, viene indicata in sezione una sola altezza, pari a ml. 2.10, non attendibile (da come graficamente rappresentata) per poter effettuare un riscontro con quanto rilevato.

Per maggior chiarezza, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente, attinente l’immobile in questione (ALL.19).

==== ° =====

Regolarità edilizia – U.I.U. sub 17 (autorimessa)

Premettendo che i grafici progettuali attinenti la “Pianta Piano Terra” della porzione immobiliare destinata a garage, assentiti con il rilascio della Concessione a Costruire n°12 del 28.01.1993 – Pratica Edilizia n°536/92 e della Concessione in Sanatoria “Da Condono” n°2 del 01.02.1993 – Pratica



n°1242/86, sono pressoché identici tra loro, dal raffronto tra questi e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità non sostanziali, riguardanti quanto segue.

Prendendo in esame la sola U.I.U. sub 17 pignorata, si denota una diversa conformazione della sagoma dell'“autorimessa” in questione, configurante una riduzione di superficie. Tale minor consistenza, deriva da una maggior superficie di pertinenza della U.I.U. sub 18 confinante (di altra proprietà), identificata, nell'elaborato planimetrico accluso alla presente, come “civile abitazione (porzione)”. Altresì, nei predetti grafici progettuali assentiti, non risulta inoltre mai rappresentata una demarcazione “fisica” o “virtuale” atta a dividere il “locale garage” in due U.I.U. distinte. Non è infine possibile procedere ad un riscontro dell'altezza assentita, in quanto l'unica sezione rappresentata nei progetti non “taglia” il locale autorizzato a “garage”.

Per maggior chiarezza, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente, attinente l'immobile in questione (ALL.20).

==== ° =====

Regolarizzazione edilizia – U.I.U. sub 12 e U.I.U. sub 17

Premesso che come già riferito, per entrambi gli immobili pignorati è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 19.04.2010 (data successiva a tutti i titoli abilitativi rilasciati nonché alle denunce catastali presentate), è consigliabile procedere, in fase successiva, alla presentazione di una pratica edilizia atta a sanare le difformità non sostanziali riscontrate per entrambe le unità immobiliari in estimazione. Una volta rilasciato il titolo abilitativo, si potrà procedere alla presentazione della “Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità” (ovviamente limitata alle due U.I.U. trattate), in quanto le stesse sono già in possesso di un Certificato di Agibilità. Sarà comunque compito dell'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, dare esecuzione a quanto sopra.

===== ° =====



CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, possibilmente oggetto di recenti valutazioni.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali, quali:

Per il fabbricato____la posizione, riferita al contesto generale di zona in cui è inserito; la destinazione (se a destinazione residenziale o promiscua), la collocazione (rispetto ad arterie principali o secondarie nonché alla vicinanza o meno dall'innesto con il raccordo autostradale); la vicinanza o meno di negozi, uffici, attività ed infrastrutture di vario genere; la viabilità, gli accessi ed il passaggio o meno di mezzi pubblici o di servizio; l'epoca di costruzione; le caratteristiche costruttive ed architettoniche; la sua dimensione; la presenza o meno di spazi esterni comuni; la dotazione o meno di ascensore; il generale stato di conservazione e manutenzione.

Per l'abitazione____l'altezza di piano, l'esposizione (vista) e la luminosità; l'accessibilità; la tipologia e dimensione rispetto ad altre unità aventi la stessa destinazione, presenti o nello stesso fabbricato, o nelle immediate vicinanze o



comunque sempre in Fraz. Villa o, in alternativa, situati nelle Frazioni più vicine (Soccorso, Antria); l'appetibilità o meno attinente il taglio commerciale; la dotazione o meno di pertinenze (autorimessa); la presenza o meno di parcheggi pubblici esterni al fabbricato; la presenza o meno del doppio servizio igienico (con o senza finestra); la distribuzione degli spazi interni; la presenza o meno di terrazze ad uso esclusivo; la sussistenza o meno di particolari finiture interne; la dotazione o meno di impianti speciali; il generale stato di conservazione e manutenzione; la disponibilità (da intendere – se libero o locato – o occupato da altri soggetti, con o senza titolo).

Per l'autorimessa___l'accessibilità; la larghezza del vano porta d'ingresso; se con porta, la dotazione o meno di apertura motorizzata; la dimensione ed il numero di auto che possono sostare al suo interno; il generale stato di conservazione e manutenzione; la disponibilità (da intendere – se libero o locato – o occupato da altri soggetti, con o senza titolo).

Nella fattispecie, si terrà comunque conto anche di quanto esposto nei capitoli “DESCRIZIONE DELL’U.I.U. PIGNORATA destinata ad abitazione e STATO D’USO” – “DESCRIZIONE DELL’U.I.U. PIGNORATA destinata ad autorimessa e STATO D’USO” e, con particolare riferimento allo stato di occupazione dei beni, al capitolo “DISPONIBILITA’ DEI BENI PIGNORATI”.

Altresì la valutazione, sebbene indichi le superfici, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni al momento si trovano.

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la



superficie commerciale menzionata nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”, è stata accertata (previe misurazioni effettuate in loco) e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

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

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

===== ° =====

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, questo prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle scoperte e non residenziali, verranno utilizzati i criteri di ponderazione in seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

U.I.U. (residenziale) – P.lla 209 sub 12

Relativamente al criterio di valutazione adottato per l’unità immobiliare a destinazione residenziale (U.I.U. sub 12), lo scrivente svolgeva un’accurata ricerca su alcuni siti online di Agenzie Immobiliari al fine di reperire delle “comparabili” attendibili per effettuare un confronto di mercato tra l’immobile trattato destinato ad abitazione di tipo civile con altri beni simili per quanto possibile ubicati o nelle immediate vicinanze (comunque ricadenti nella stessa frazione), o, in alternativa, situati in località/frazioni vicine che, per molteplici aspetti, potevano essere comparate ad immobili ricadenti in Frazione Villa di Magione, ove sono ubicati i beni pignorati:



sentiti colleghi professionisti ed operatori del settore immobiliare di zona, tutti concordavano che immobili con caratteristiche simili a quelli in estimazione potevano essere equiparati a beni ricadenti nelle Frazioni Soccorso ed Antria, come tra l'altro avallato dalle località/frazioni indicate nel "quadro" – Fascia/zona – di cui alle risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI in seguito riportata. Ciò detto, avendo reperito, a seguito dell'indagine svolta, solo due comparabili "sostanzialmente attendibili", lo scrivente rivolgeva l'attenzione anche sul sito di "astalegale.net" del Tribunale di Perugia: detta indagine si rivelava però infruttuosa, ovvero non veniva reperita alcuna comparabile (con la stessa destinazione d'uso residenziale) nelle Frazioni di Villa, Soccorso ed Antria.

In dettaglio le comparabili reperite fanno riferimento, come indicato nei rispettivi annunci, a:

- la prima comparabile, acquisita in data 02.04.2019, è riferita alla vendita di una *"villa/villetta singola posta nel centro abitato di Soccorso ed in prossimità dell'ingresso della SS E45, vicino a tutti i servizi, di complessivi mq. 230, divisa in 5 appartamenti, di cui 4 già locati, con grande resa mensile. Al piano primo, terrazzo abitabile panoramico. Al piano terra, garage di mq. 30. Due unità misurano mq. 35, sono composti da: soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno; due sono di mq. 25, composti da soggiorno con angolo cottura e bagno. Poi l'ultima unità abitativa, di mq. 70 circa, composta da: soggiorno, angolo cottura, due camere ed un bagno....."*. Caratteristiche: Buono Stato – Contesto signorile – Riscaldamento autonomo – Caminetto – Doppi vetri – Porta blindata – Infissi in legno – Giardino privato – Posto auto – Box – Mansarda – Terrazzo abitabile. Anno di costruzione: Non dichiarato (comunque non nuovo o di recente costruzione dalla foto pubblicata nell'inserzione); Classe energetica: G; Prezzo indicato nell'annuncio: € 210.000,00.

Considerando la superficie dichiarata (commerciale) di mq. 230 (intesa



come S.V.V.K. ricomprensente l'intera consistenza), il valore unitario (arrotondato) che ne deriva, si attesta in €/mq. 910,00.

===== ° =====

- La seconda comparabile, acquisita in data 09.04.2019, riguarda la vendita di un quadrilocale in località Soccorso di Magione, riferito ad un *“appartamento di circa 85 mq., in posizione tranquilla, lontano dal traffico ma allo stesso tempo a pochi minuti dalla superstrada e da tutti i servizi. L'abitazione al piano secondo e ultimo è composta da soggiorno con terrazzo, ripostiglio, cucinotto, due camere matrimoniali (una con bagno interno) entrambe con terrazzo e altro bagno con vasca. Completa la proprietà garage di circa 25 mq.. Predisposizione aria condizionata. Riscaldamento autonomo a GPL”*. Caratteristiche specifiche: 85 mq. commerciali; 4 locali; 2 bagni; Buono stato; Anno di costruzione: Non dichiarato; Costruzione: con ascensore; Classe energetica: D; Prezzo indicato nell'annuncio: € 103.000,00.

Preso atto che il prezzo indicato nell'annuncio include oltre all'appartamento della superficie commerciale di mq. 85 (ricomprensente quindi anche quella virtuale delle terrazze) quella del garage di mq. 25, utilizzando un parametro di ragguaglio pari al 50% per la superficie del garage (in quanto non residenziale), avremo che la superficie complessiva sarà pari a mq. 98 circa: pertanto, il valore unitario (arrotondato) che ne deriva, si attesta in €/mq. 1.050,00.

===== ° =====

In merito al valore risultante dichiarato negli annunci presi a riferimento, è chiaro, comunque, che in fase di ipotetica trattativa è normale, specie oggi, prendere in considerazione l'ipotesi di attuare uno sconto (di norma sempre richiesto dal potenziale acquirente in fase di contrattazione), per poi praticare un ribasso che nella fattispecie il sottoscritto giudica appropriato ricompreso tra un 5% - 10% circa.

Pertanto, preso atto del valore unitario desunto dalle predette “comparabili”, operando quindi per entrambe l'abbattimento di cui sopra, si otterranno i



valori unitari a seguire: €/mq. 840 circa, per la prima comparabile prescelta, €/mq. 970 circa per la seconda. A questo punto, eseguendo una media tra i due valori scaturiti, ne deriverà un valore unitario pari ad €/mq. 905,00, che si reputa opportuno adottare come valore di riferimento-base per poter addivenire alla determinazione del valore degli immobili in estimazione. Per concludere, si riferisce che, per praticità, le “schede comparabili” reperite, non verranno allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2018, riferite sia ad immobili destinati ad abitazioni di tipo civile, sia ad immobili destinati a box, ricompresi nella Fascia/zona Semicentrale che include anche la Frazione Villa (oltre alle frazioni di Soccorso ed Antria), nel Codice di zona: “D1”, nella Microzona catastale: n°1 e riguardanti, per tipologia, come detto, “abitazioni di tipo civile” (stessa tipologia della U.I.U. in estimazione), caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “abitabile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari di Mercato derivanti dall’indagine compiuta: per le abitazioni di tipo civile, viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 900 ed uno massimo di €/mq. 1.200, mentre per i box viene espresso un valore unitario minimo pari ad €/mq. 340 ed uno massimo di €/mq. 480.

CONSIDERAZIONI FINALI

Riepilogando, preso atto di quanto relazionato nonché di quanto scaturito da un’attenta analisi, si ritiene appropriato, prima di addivenire alla valutazione di entrambi i beni pignorati, effettuare le considerazioni finali (in positivo o



in negativo) a seguire, facenti capo:

- al valore unitario-base (€/mq.) preso a riferimento, derivante dalla media delle due comparabili prescelte;
- allo stato di occupazione degli immobili: nella fattispecie, i beni non solo sono occupati e nella piena disponibilità dell'esecutato, ma anche del di Lui padre in quanto residente e abitante l'appartamento pignorato;
- benché l'immobile è parte di un fabbricato ricompreso in un contesto prettamente residenziale, va detto che per il raggiungimento delle principali attività, servizi ed infrastrutture si rende di fatto necessario l'uso del mezzo proprio: detto ciò non bisogna però dimenticare che il fabbricato (di cui i beni sono parte) si trova nelle immediate vicinanze dal Raccordo Autostradale E 45 (vedi capitolo "UBICAZIONE");
- benché l'abitazione si presenta in un soddisfacente stato conservativo e manutentivo, va comunque evidenziato il fatto che per gli infissi esterni iniziano a rendersi necessari degli interventi manutentivi;
- alla dotazione, anche se con finestra, di un solo bagno, anche se, vista l'attuale posizione del water, non risulterebbe certo di difficile realizzazione la creazione di un "nuovo" servizio igienico (interno all'attuale camera posta nella parte dx entrando in bagno), vuoi per la notevole consistenza della camera, vuoi per il fatto che la stessa è divisa dal bagno da un divisorio non portante;
- agli oneri e costi di natura edilizia, catastale e per spese tecniche, necessari a sanare le difformità non sostanziali riscontrate per entrambe le unità immobiliari in estimazione che, nella circostanza, si quantificano per un importo forfettario e cautelativo pari ad € 3.500,00;
- elementi che potrebbero garantire una certa appetibilità per l'abitazione, fanno sicuramente riferimento al "taglio commerciale" (interessante anche per essere abitata da una famiglia di quattro persone), alla luminosità, all'esposizione (vista), alla sicura fruibilità per più modalità di utilizzo del grande vano pranzo/soggiorno, alla dotazione di un accessorio pertinenziale ed esclusivo quale l'autorimessa.



**ATTRIBUZIONE DEL VALORE UNITARIO DA APPLICARE
ALLA SUPERFICIE VIRTUALE A VALORE COSTANTE (S.V.V.K.)**

E così, adottato come valore unitario-base di riferimento per l'abitazione in esame quello derivante dalla media delle due comparabili prescelte (€/mq. 905,00), si reputa opportuno, per tutte le motivazioni addotte (con esclusione del penultimo punto di cui sopra che verrà detratto separatamente), procedere ad un prudentiale abbattimento dello stesso pari ad un 5%: ne deriva, pertanto, che il valore unitario arrotondato, risulterà essere pari ad €/mq. 860,00, da applicare alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata sulla base dei parametri di ragguaglio utilizzati e di seguito indicati.

PARAMETRI DI RAGGUAGLIO UTILIZZATI

Ciò detto, questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 25% delle terrazze a livello di pertinenza dell'abitazione al piano secondo (sottotetto);
- 50% dell'autorimessa al piano terra, delimitata da un confine virtuale dall'adiacente autorimessa di altra proprietà.

SUPERFICI

- Appartamento di civile abitazione al piano secondo (sottotetto)_____mq.	116,10
- Terrazze a livello di pertinenza dell'abitazione al piano secondo (sottotetto)_____ (mq. 10,15 x 25%)___mq.	2,55
- Autorimessa al piano terra, delimitata da un confine virtuale dall'adiacente autorimessa di altra proprietà_____ (mq. 26,50 x 50%)___mq.	13,25
Sommano (S.V.V.K.)_____mq.	131,90



VALUTAZIONE PREVENTIVA

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 131,90 x €/mq. 860,00 _____ € 113.434,00

A questo punto vanno comunque esaminate le situazioni che inducono inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 113.434,00), ovvero lo scrivente, oltre a prendere atto del periodo di contrazione in cui versa ancor oggi il Mercato Immobiliare, non può non tenere conto

- dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia: in questo caso, infatti, il valore di stima, che costituisce il prezzo base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero di aspiranti acquirenti, in modo da pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento.

==== ° =====

Effettuata quest'ultima e doverosa considerazione, lo scrivente reputa quindi opportuno procedere con un abbattimento in percentuale del predetto valore di cui sopra (€ 113.434,00), pari ad un prudenziale 15%: ne consegue, pertanto, che il valore arrotondato che ne deriverà, si attesterà in € 96.500,00, a cui dovrà essere decurtata l'incidenza degli oneri e costi di natura edilizia, catastale e per spese tecniche, necessari a sanare le difformità non sostanziali riscontrate per entrambe le unità immobiliari trattate che, come evidenziato al penultimo punto del capitolo "CONSIDERAZIONI FINALI", si quantificano per un importo forfettario e cautelativo pari ad € 3.500,00.

===== ° =====



VALUTAZIONE DEFINITIVA

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ (96.500,00 – 3.500,00) _____ € **93.000,00**

(diconsi Euro Novantatremila/00), che ricomprendono

- il valore delle ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni **e che rappresentano il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (LOTTO UNICO)**.

===== ° =====

Perugia, 18 aprile 2019

L'esperto stimatore
geom. Andrea Soldato

La presente Relazione di stima

si compone di:

- Pagine Dattiloscritte _____ n°32
- Allegati Alfanumerici _____ n°32
- Documentazione Fotografica:
foto a colori _____ n°39

