

Perugia, 04 marzo 2025

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 126/24 R.G. Es.

UDIENZA: 15/04/2025

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- DOVALUE S.p.A.

CONTRO:

- 

RELAZIONE DI STIMA

Allegati N.10

L'esperto stimatore

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Leonardo Casucci

DATI DEL C.T.U.

Dott. Agr. Leonardo Casucci nato a Perugia l'11 maggio 1974 ed ivi residente, con studio in via Bartolo n. 24 - 06123 Perugia, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia n. 982.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 16 luglio 2024 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto C.T.U. che, in data 16-07-2024, accettava l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito.

QUESITO

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi

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

elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni

propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e

quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno

non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni

pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

condominiali ordinarie);

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

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di

acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di

registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione

notarile prodotta dal creditore procedente;

- a alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento

del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso

di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle leggi nn.

47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere

considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la

superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nel medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

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

diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano

irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla data di scadenza dello stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

In data 05 settembre 2024 il sottoscritto inviava all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. la comunicazione di inizio operazioni peritali fissata per il giorno 17 settembre 2024; in medesima data si è proceduto al sopralluogo per l'ispezione generale e particolareggiata dell'immobile, provvedendo ad eseguire un'accurata documentazione fotografica (Doc. 1 – verbali di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

• I beni oggetto di pignoramento consistono in:

Diritti di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito al piano secondo sottotetto e magazzino-fondo al piano terra di un piccolo edificio residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Perugia, Strada Ponte Resina Monte Acutello, 7 (Doc. n. 2 – elaborato planimetrico, elenco sub ed estratto di mappa). Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni.

L'appartamento è internamente suddiviso in: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere (Doc. n. 3 – planimetrie catastali).

L'abitazione confina con: ████████a, spazi comuni, salvo altri.

Risultanze catastali

L'appartamento e la corte pertinenziale sono così censiti al C.F. del Comune

Perugia:

- Foglio n. 74 – part. n.36 sub 9, graffiata con part. 37, sub 18 e con part. 317, sub 9 – Cat. C/2 – Classe 5 – Consistenza 7 mq – Rendita € 11,16;

- Foglio n. 74 – part. n.37 sub 27 – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani, sup. 108 mq – Rendita € 284,05 (Doc. n. 4 – visure catastali)

Le parti comuni sono così censite al C.F. del Comune di Perugia:

- Foglio n. 74 – part. n. 36 sub:1 e 5.

- Sommara descrizione dei beni:

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano secondo sottotetto e magazzino-fondo al piano terra di un fabbricato residenziale plurifamiliare, ubicato in Comune di Perugia, Strada Ponte Resina Monte Acutello, 7.

Il compendio immobiliare è situato in zona Resina, periferia del centro di Perugia, prevalentemente a destinazione agricola- residenziale, posta a circa 15 km dal centro storico del Comune di appartenenza. L'edificio e i magazzini-fondi, di cui all'unità immobiliare oggetto di stima, hanno l'accesso pedonale e veicolare direttamente alla pubblica via.

Il fabbricato si eleva su due piani fuori terra; è realizzato con struttura portante in muratura, tamponature in muratura di forati, pareti esterne tinteggiate, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Il fabbricato alla vista si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

- Titolo di proprietà e provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono di proprietà del sig. ██████████
██ sono pervenute loro a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Mario Biavati di Perugia, in data 28/01/2009, Rep. n. 20605/12121, trascritto a Perugia in data 30/01/2009 ai nn. 2770/1949 di formalità (Doc. n. 5 – atto di compravendita).

Occupazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo sono risultati occupati dall'esecutato, come si evince dal certificato storico di residenza

rilasciato dal Comune di Perugia in data 06/11/2024 il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ad

oggi (Doc. n. 6 – certificato di residenza storico). Dagli accertamenti eseguiti

presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che, per il compendio

immobiliare oggetto di stima, non sussistono contratti di affitto e/o comodato

in essere (Doc. n. 7).

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell’acquirente:

Nessuno.

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 10/04/2017 n. 9312/1415 per Euro

137.700,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro

91.800,00 a favore di Unicredit Società per Azioni con sede a Roma (RM),

contro il sig. [REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17/06/2024 n.

17004/12650 a favore ITACA SPV S.R.L. con sede Conegliano (TV), contro

sig. [REDACTED].

- Spese condominiali:

Per l’immobile in oggetto non è stato costituito un condominio.

- Proprietà nel ventennio:

Dalla consultazione della certificazione notarile è risultato che ante ventennio

il compendio immobiliare di cui i beni oggetto di stima fanno parte era di

proprietà dei sig.ri [REDACTED] per i diritti di 1/2

ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per

essergli pervenuto tramite atto notarile pubblico di Compravendita a rogito

Dott. Capo Cesare Augusto, Notaio di Perugia (PG), del 27/08/2002 rep. n.

26428/8682, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia il 19/09/2002 ai nn. 23423/16155 di formalità.

Al sig. [REDACTED], l'unità immobiliare

in oggetto è pervenuta a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio

Mario Biavati di Bastia Umbra (PG), in data 28/01/2009, Rep. n.

20605/12121, trascritto a Perugia in data 30/01/2009 ai nn. 2770/1949 di

formalità.

• Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia è emerso che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni

edilizie:

- Concessione edilizia n. 548 del 08/04/1999 ampliamento di un edificio di civile abitazione in località Resina Perugia (Doc. n. 8);

- Concessione edilizia n. 1966 del 03/12/2001 variante ampliamento di un edificio di civile abitazione in località Resina Perugia (Doc. n. 9);

- Abitabilità. n. 04 del 09/01/2004 (Doc. n. 10).

Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale e

alle ultime tavole di progetto, si segnala che è stato spostato di alcuni centimetri il fondello della camera di rimpetto all'ingresso, non

corrispondendo perfettamente alla planimetria catastale; pertanto, sarà

necessario procedere al suo aggiornamento, a cura e spese del futuro

acquirente. Di tali costi si terrà conto nel valore di stima espresso, che dovrà

quindi essere considerato come onnicomprensivo.

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal

pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico

lotto, precisamente:

Diritti di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito al piano secondo

sottotetto e magazzino-fondo al piano terra di edificio residenziale

plurifamiliare ubicato in Comune di Perugia, Strada Ponte Resina Monte

Acutello, 7.

- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano

secondo sottotetto e magazzino-fondo al piano terra, di un fabbricato

residenziale plurifamiliare, ubicato nel Comune di Perugia, Strada

Ponte Resina Monte Acutello, 7.

L'accesso pedonale alla palazzina si ha attraverso la corte comune che

conduce al portone in legno e vetro di ingresso al vano scala comune; da qui

si accede, percorrendo quattro rampe di scale, al pianerottolo del piano

secondo sottotetto, dove a sinistra si accede al portone d'ingresso

dell'appartamento oggetto di stima, tramite porta blindata.

Le parti comuni, che circondano la palazzina, sono parzialmente libere da

recinzione sono comunque presenti delle siepi e recinzioni metalliche nel lato

sud-est del fabbricato. Per l'accesso al magazzino-fondo, che si trova al piano

terra non direttamente comunicante con l'edificio, si percorrono alcuni metri a

piedi della corte comune e sul lato destro del suddetto edificio vi sono queste

strutture (tipo capanne) adibite a magazzini, di cui quella più esterna (a sud) è di proprietà dell'esecutato.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

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

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

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore, tuttavia, verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Soggiorno-cucina	25	1,9-2,7
Ingress-disimpegno-corrido.	6,00	2,90
Camera 1	12,32	1,9-2,7
Camera 2	15,95	1,9-2,7
Camera 3	10,56	1,9-2,7
Bagno 1	1,92	1,9-2,2
Bagno 2	11,6	1,9-2,7
Magazzino-fondo	7,0	2,0

si ha una **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pari a **mq 110 circa**

e una superficie commerciale del magazzino-fondo pari a mq 7 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna funzionante, nella cucina è presente un lucernaio e una stufa a pellet collegata alle tubazioni dei riscaldamenti generando calore in tutti gli ambienti dell'abitazione. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione. Gli infissi sono in legno con vetri doppi, provvisti di tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è in legno blindato. Per quanto riguarda il magazzino-fondo, si presenta con pavimento piastrellato, pareti tinteggiate con travi in legno e piastrelle spioventi in evidenza anch'esse tinteggiate.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sottotraccia, eroganti acqua fredda e calda

prodotta dalla caldaia ;

- Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia;

- Termico: di tipo autonomo alimentato dalla stufa pellet.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Criterio estimativo

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.

Per quanto riguarda i fabbricati, 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**.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

- Appartamento

Superficie commerciale vendibile Mq 110 x 850,00 €/mq = € 93.500,00

- Magazzino-fondo

Superficie commerciale vendibile Mq 7 x 300,00 €/mq = € 2.100,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato ad € 96.000,00 (Euro novantaseimila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita. Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- N. 18 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- N. 10 ALLEGATI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Perugia, 04 marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Leonardo Casucci