

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**Sezione III civile**

**Ufficio procedure concorsuali**

*Regolazione crisi ed insolvenza*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023**

**di**

**OMISSIS**

**Giudice Delegato \_\_\_\_\_ Dott.ssa Stefania Monaldi**

**Curatore \_\_\_\_\_ Dott. Giuliano Cervini**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**BENI IMMOBILI**

**III° Stralcio**

**LOTTO N°5**

### III° Stralcio

### LOTTO N°5

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

**Bene di pertinenza di “*omissis*”, con sede in Panicale, Via Olmini, 6 – C.F.: *omissis*, per l’intera piena proprietà.**

In Comune di Piegara (PG), all’interno di un piccolo borgo sito in Loc. Ierna, Vocabolo Refogliano, costituito da un piccolo agglomerato urbano di edifici di vecchia edificazione, **unità immobiliare al piano primo**, quale rata di una porzione di edificio elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, **urbanisticamente assentita ad abitazione, catastalmente classata in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione)**, ad oggi **in stato di inutilizzo** ma sostanzialmente in buono stato di conservazione.

**Detta UIU, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis***, dislocata sul solo piano primo e accessibile, dal piano terra, da un portone (contraddistinto con il civico 38), che immette in un vano scala comune ad un’altra unità immobiliare di pertinenza di altra ditta, risulta così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno, con annessa terrazza a livello accessibile direttamente dalla zona giorno dell’unità abitativa.

Diritti proporzionali di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare (UIU particella *omissis sub omissis*) competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particella *omissis sub omissis*** ed al **Catasto Terreni del Comune di Piegara al Foglio *omissis*, particelle *omissis*** (corte comune alle particelle *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis* e *omissis*), ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis, omissis, omissis, omissis*,

*omissis, omissis e omissis*) e **omissis** (corte comune alle particelle *omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis, omissis e omissis*).

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI**

**EDIFICIO, FACENTE RIFERIMENTO ALLA UIU PARTICELLA 130 SUB 6**

**UIU particella *omissis sub omissis* – Unità abitativa al piano primo**

1A)___ Superficie lorda esterna della terrazza a livello al piano primo _____mq.	2,20
1B)___ Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 1A)_____mq.	2,20
<b>1C)___ Superficie commerciale punto 1A)_____mq.</b>	<b>2,20</b>
1D)___ Superficie lorda esterna della restante parte della UIU <i>omissis sub omissis</i> al piano primo _____mq.	95,10
1E)___ Superficie lorda interna punto 1D)_____mq.	72,45
1F)___ Superficie utile calpestabile punto 1D)_____mq.	72,30
<b>1G)___ Superficie commerciale della restante parte della UIU particella <i>omissis sub omissis</i> al piano terra _____mq. 72,45 x 1,10_mq.</b>	<b>79,70</b>

===== ° =====

**PROVENIENZA**

Premesso che il Certificato Notarile Ipo-Catastale rilasciato in data 29.01.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 28.01.2025, **fa riferimento ai LOTTI NN°4 e 5 formati (ALL.5/1)**, nel caso specifico, nella descrizione a seguire verrà identificato “**in grassetto**” il solo bene costituente il presente **LOTTO N°5** formato.

Dalle risultanze del suddetto Certificato Notarile Ipo-Catastale, viene certificato, per i beni ubicati in Comune di Piegaro (PG), in Voc.. Refogliano, il diritto di piena ed esclusiva proprietà su:

- unità immobiliare in corso di costruzione disposta al piano terra di un edificio destinato a civile abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* (ricompresa nel LOTTO N°4 formato);
- **unità immobiliare in corso di costruzione disposta al piano primo di un edificio destinato a civile abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*;**
- due rate di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 304, distinte al Catasto Terreni del Comune di Piegaro (PG) al Foglio *omissis*, particelle *omissis* e *omissis* (ricomprese nel LOTTO N°4 formato).
- Diritti proporzionali di comproprietà che alle suddette unità immobiliari (UIU particella *omissis* sub *omissis* e particella *omissis* sub *omissis*) competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*** ed al **Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*) e ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*).

Detto ciò, i suddetti beni risultano di proprietà della *omissis* (per il diritto di piena ed esclusiva proprietà), in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati:

- acquisto in favore della *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis* del diritto di proprietà dei beni per la quota di 1/1, per atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia, in data 01.07.2003, Rep. n°44139, Racc. n°12551, registrato a Perugia il 23.07.2003 al n°4821 e trascritto a Perugia il 24.07.2003 al r.p. n°13276, da *omissis* (nato a *omissis* il *omissis*).
- Fusione per incorporazione della predetta *omissis*, con sede in Piegaro, C.F.: *omissis*, nella *omissis*, con sede in Panicale, C.F.: *omissis*, per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente registrato e trascritto a Perugia il 26.01.2015 al r.p. n°1138.

===== ° =====

### UBICAZIONE

Percorrendo la SR 220 Pievaiaola in direzione Tavernelle/Città della Pieve, dal bivio Ierna-Vignaie, la distanza rilevata fino alla proprietà immobiliare trattata, ubicata in Vocabolo Refogliano, è di Km. 5,5 ca.

===== ° =====

### VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Inesistenti.

===== ° =====

### DATI E INDAGINI CATASTALI

#### Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro (PG)

Dati identificativi \_\_\_ Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis* \_\_\_ (ALL.5/2)

Dati di classamento \_\_\_ Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)

Indirizzo \_\_\_\_\_ VOCABOLO REFOGLIANO n°SC Piano 1

La suddetta unità immobiliare risulta così intestata:

Intestato \_\_\_\_\_ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ *omissis*

Diritti e oneri reali\_\_Proprietà per 1/1

Per una miglior identificazione grafica che individua la porzione di edificio trattato, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (ALL.5/3), mentre per quanto concerne la dislocazione della UIU in questione, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti, unitamente alla scheda "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (ALL.5/4).

===== ° =====

### **Conformità catastale**

Per ciò che concerne la risposta al capitolo in questione, non è possibile procedere all'accertamento atto a definire la regolarità catastale dall'unità immobiliare in questione (particella *omissis* sub *omissis*), in quanto la stessa, risultante censita in Categoria F/3 (in corso di costruzione), è sprovvista di planimetria catastale: per questa ragione, verrà proposta dal sottoscritto una rielaborazione grafica della UIU trattata (ALL.5/5).

===== ° =====

### **CONFINI**

L'unità immobiliare in questione (particella *omissis* sub *omissis* del Catasto Fabbricati), confina con: prop. sottostante particella 130 sub 5, prop. soprastante particella 130 sub 7, salvo se altri.

===== ° =====

### **DISPONIBILITA' DEL BENE**

Al momento dell'accesso in loco, l'unità abitativa al piano primo risultava "libera" da vincoli locativi. Altresì all'interno dei locali del predetto livello di piano veniva rinvenuto nell'area "angolo cottura", un lavello inox a doppia vasca incassato, del quale il sig. *omissis* (Amministratore Unico della *omissis*), dichiarava verbalmente

al sottoscritto essere di proprietà di terzi.

===== o =====

## **DESCRIZIONE**

### **Descrizione della porzione di edificio di cui la UIU particella *omissis sub omissis* è parte**

Come relazionato nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, la porzione di edificio trattata, è inserita all’interno di un piccolo borgo presumibilmente di epoca medioevale, sito in Loc. Ierna, Vocabolo Refogliano, costituito da un piccolo agglomerato urbano di edifici di vecchia edificazione, già utilizzati ad abitazione.

Il borgo, posto a ca. Km. 10 dal centro urbano di Tavernelle e raggiungibile dalla strada comunale (a fondo bitumato e sostanzialmente ben conservato), è ubicato in una tranquilla zona appetita sicuramente da soggetti che prediligono presumibilmente uno stile di vita a contatto con la natura. Suggestivo il panorama, specie verso nord, da cui è possibile vedere il Lago Trasimeno.

La porzione di edificio in questione presenta una struttura portante in muratura in pietra a faccia vista e solo in minima parte intonacata e tinteggiata (porzione soprastante il portico di proprietà esclusiva della UIU particella *omissis sub omissis*); solaio di copertura (del piano secondo) con travi e travetti in legno (al naturale) ed interposte pianelle; copertura a tetto a più falde tra loro sfalsate e manto in laterizio, sporto di gronda con travetti in legno ed interposte pianelle; canali e pluviali in lamiera di rame.

Gli infissi di protezione riguardanti le “aperture in facciata”, riguardanti le finestre e la porta-finestra di accesso alla terrazza, sono in legno, completi di vetro termico e protetti internamente da scuri.

### **Descrizione generale degli interni e della terrazza a livello**

L'unità immobiliare in questione, pur versando in stato di inutilizzo ma sostanzialmente in buono stato di conservazione (fatta eccezione per gli infissi "esterni" necessitanti di indispensabili interventi manutentivi), presenta una zona giorno (con grande camino) con pareti interne e perimetrali intonacate e tinteggiate così come quelle degli altri vani; i pavimenti, in toto, sono in piastrelle di cotto; in muratura la cucina. Gli infissi di porta interni (compreso quello d'ingresso) sono in legno al naturale, mentre il bagno, rivestito con piastrelle di monocottura o similari, è dotato di apparecchi igienico-sanitari quali lavabo con colonna, bidet, water con cassetta scaricatrice interna e piatto doccia con cabina, munito altresì dell'attacco per il carico e scarico della lavatrice: tutte le rubinetterie sono in acciaio cromato. Per la zona giorno, l'altezza interna rilevata (dal piano del pavimento finito alla pianella), è di ml. 2,78 ca., quella rilevata (dal piano del pavimento finito al sotto travetto), è di ml. 2,72 ca.. Per la zona notte, l'altezza interna rilevata (dal piano del pavimento finito alla pianella), varia da ml. 2,84 ca. a ml. 2,87 ca., quella rilevata (dal piano del pavimento finito al sotto travetto), varia da ml. 2,76 ca. a ml. 2,81 ca..

Tutti gli impianti (idrico – di adduzione di acqua calda e fredda – elettrico e di riscaldamento) sono sottotraccia ma non funzionanti in quanto non allacciati alle relative utenze. Quello elettrico, completo di quadro generale e citofono (posti in adiacenza della porta d'ingresso all'unità), presenta punti luce, comando, prese, TV, in numero adeguato e sufficiente per la migliore funzionalità dell'abitazione. Non rinvenuto il termostato. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo a Gpl (con serbatoio interrato collocato all'interno del terreno di proprietà), presenta una caldaia murale (da revisionare) alloggiata all'esterno (nella parete laterale della terrazza protetta da tettoia in legno), mentre il collettore si trova posizionato all'interno del disimpegno. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio verniciati e da un radiatore in

acciaio verniciato. La terrazza, come detto accessibile dalla porta-finestra della zona giorno, è coperto da una tettoia in legno: pavimentata con piastrelle in cotto risulta protetta da una ringhiera in ferro verniciata.

Per quanto sopra, per ciò che concerne la porzione di edificio nel suo contesto generale (esterni) e l'unità immobiliare al piano primo (interni), si rimanda alla documentazione fotografica allegata, nonché alla foto aerea (rif. ALL.4/9), atta all'individuazione dell'agglomerato urbano ricompreso nell'ambito di zona.

===== ° =====

## **INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni amministrative**

Questi i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Piegaro:

- **DIA Pratica n°114/2003 (Prot. n°4850 del 08.07.2003)**, presentata da *omissis*, in qualità di socio accomandatario della Soc. *omissis*, avente per oggetto “opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo” per l'immobile sito in località Refogliano, 38, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis* e *omissis* (rif. ALL.4/11).
- **Permesso di Costruire n°60 del 20.10.2005 – Pratica Edile n°71/2005 – Prot. n°8829**, rilasciato a *omissis*, avente per oggetto “ristrutturazione, con cambio d'uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione”, ubicato in Piegaro, loc. Refogliano (rif. ALL.4/12).
- **Permesso di Costruire n°39 del 20.07.2006 – Pratica Edile n°80/2006 – Prot. n°6939**, rilasciato a *omissis*, avente per oggetto “variante al Permesso di Costruire n°60/2005 del 20.10.2005 – pratica edile n°71/2005 per ristrutturazione, con cambio d'uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione”, ubicato in Piegaro, loc. Refogliano (rif. ALL.4/13).

- **Permesso di Costruire n°28 del 19.04.2011 – Pratica Edile n°185/2010 – Prot. n°3724**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto “completamento lavori di cui al Permesso di Costruire n°60/2005 del 20.10.2005 e successivo n°39/2006 del 20.07.2006, per ristrutturazione, con cambio d’uso al piano terra, e suddivisione in tre unità immobiliari e modifiche esterne in un fabbricato di abitazione”, ubicato in loc. Refogliano, identificato al Catasto Urbano al foglio *omissis* con la particella *omissis* (rif. ALL.4/14).

===== ° =====

### **Regolarità Edilizia**

Dal raffronto eseguito tra il grafico progettuale assentito – Piano Primo / Stato di Progetto – di cui al rilascio del Permesso di Costruire n°28 del 19.04.2011 e lo stato dei luoghi, ne è stata sostanzialmente accertata la conformità.

===== ° =====

### **Agibilità**

Dalla disamina delle Pratiche Edilizie effettuata con i preposti tecnici dell’Ufficio Tecnico del Comune di Piegaro, è emerso che non esiste un Certificato di Agibilità rilasciato per l’immobile al piano primo nella circostanza trattato.

===== ° =====

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale facente riferimento ai LOTTI NN°4 e 5 formati (rif. ALL.5/1), rilasciato in data 29.01.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 28.01.2025, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- Ipoteca volontaria di € 600.000,00, a garanzia di mutuo di € 300.000,00, concesso

per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 13.04.2010, Rep. n°54376, Racc. n°19136, iscritta a Perugia il 15.04.2010 al r.p. n°2031, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO SOCIETA’ COOPERATIVA” (con sede in Chiusi, C.F.: 00097330526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale terzo datore di ipoteca, e “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale debitore non datore.

- Ipoteca volontaria di € 330.000,00, a garanzia di mutuo di € 165.000,00, concesso per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 14.05.2013, Rep. n°57585, Racc. n°21416, iscritta a Perugia il 20.05.2013 al r.p. n°1464, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO SOCIETA’ COOPERATIVA” (con sede in Chiusi, C.F.: 00097330526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale terzo datore di ipoteca, e “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*), quale debitore non datore.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 20.06.2019 al r.p. n°10746, a favore di “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO DI CHIUSI E MONTEPULCIANO SOC. COOP. (con sede in Chiusi, C.F.: 01433000526) e contro “*omissis*” (con sede in Panicale, C.F.: *omissis*).
- Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta a Perugia il 16.01.2024 al r.p. n°1200.

#### **CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO**

In relazione alla tipologia dell’unità abitativa trattata, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all’attualità dello stesso, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta il bene in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello nella circostanza trattato, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi individuabili per transazioni/offerte immobiliari di beni assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, tendente, in particolare, ad acquisire informazioni per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quello in estimazione (sito in Loc. Ierna, all'interno del borgo del Vocabolo Refogliano), al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso delle su citate transazioni/offerte immobiliari.

Lo scrivente provvederà inoltre, se necessario, ad adeguare i valori ordinari apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – in percentuale, applicati discrezionalmente dal sottoscritto in base alla propria esperienza professionale, resi noti nel capitolo “CONSIDERAZIONI FINALI”.

Infine, in relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione in cui versa il mercato immobiliare.

===== ° =====

Ciò detto, al fine di poter attribuire un valore unitario alla UIU in estimazione, lo scrivente effettuava una ricerca su alcuni siti online di Agenzie Immobiliari al fine di reperire delle comparabili attendibili per effettuare un confronto di mercato tra il bene in estimazione con altri similari: a seguito dell'indagine compiuta, il sottoscritto reperiva una comparabile giudicata “sicuramente attendibile” per effettuare tale confronto, in quanto facente riferimento ad un immobile a destinazione residenziale posto proprio nel borgo del Voc. Refogliano.

===== ° =====

**Indagini finalizzate all'attribuzione del valore unitario all'immobile trattato secondo le risultanze derivanti dalla comparabile prescelta**

Per quanto sopra, queste le risultanze derivanti dall'esame della comparabile prescelta, come detto estrapolata da un annuncio derivante da un sito online di Agenzia Immobiliare, per la precisione con i dati estrapolati da inserzione Idealista del 14.01.2025.

**La comparabile** prescelta, fa riferimento ad un annuncio riguardante la vendita di un attico in località Ierna – Piegaro.

Commento dell'inserzionista:

“In magnifica posizione in cima ad una collina, in antico borgo in pietra faccia a vista e sul Lago Trasimeno appartamento completamente ristrutturato. Il paese e tutti i servizi distano circa 8 Km.. L'appartamento si sviluppa al piano primo, ha l'ingresso indipendente dal piano terra, salendo dalla scala ci troviamo subito in un bel soggiorno arioso con angolo cottura, camino e balconcino con la sua vista eccezionale. Dal soggiorno si passa alla “zona notte” dove si trovano due camere da letto ed un bagno. Il riscaldamento è a GPL, rete elettrica e acqua”.

Caratteristiche specifiche (dichiarate nell'annuncio): 100 mq. Commerciali, 80 mq. Calpestabili; 3 locali; un bagno; terrazzo; buono stato; riscaldamento autonomo: gas naturale; classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): G.

Costruzione (dichiarate nell'annuncio): 1° piano; senza ascensore.

Richiesta riportata nell'annuncio: € 148.000,00

===== ° =====

Per praticità, la “scheda-comparabile” reperita, non verrà allegata, ma sarà comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

Preso atto dello stato conservativo in cui versa l'unità abitativa in estimazione, posta al piano primo (buono, anche se in stato di inutilizzo), confrontato con lo stato dichiarato in questa comparabile prescelta (appartamento al piano primo completamente ristrutturato), in merito al valore unitario che scaturirà dalla richiesta derivante dall'annuncio (€ 148.000,00), si terrà necessariamente conto di considerare un ipotetico margine sulla trattativa, stimato, nella fattispecie, nella misura di un 10% ca..

A fronte di quanto sopra, si determina quanto segue:

- Valore unitario (€/mq.) scaturito sulla

base della richiesta indicata nell'annuncio \_\_\_\_\_ €/mq. 1.480,00 ove:

€ 148.000,00 è la richiesta derivante dall'annuncio;

mq. 100, la superficie commerciale derivante dall'annuncio.

- Valore unitario (€/mq.) scaturito a seguito

dell'abbattimento apportato dallo scrivente (10%) \_\_\_\_\_ €/mq. 1.332,00

arrotondato ad \_\_\_\_\_ €/mq. 1.330,00

===== ° =====

Per quanto sopra, si reputa pertanto opportuno adottare, **come valore unitario-base di riferimento**, quello sopra scaturito, pari ad €/mq. 1.330,00, al fine di addivenire poi ad una obiettiva quantificazione del valore unitario derivante dalle risultanze emerse nel capitolo a seguire "CONSIDERAZIONI FINALI".

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Preso atto delle caratteristiche che contraddistinguono la comparabile prescelta nonché l'altezza di piano dichiarata, raffrontate con quelle che caratterizzano l'unità abitativa in estimazione, nella fattispecie non si procederà con alcun adeguamento del valore unitario adottato.

===== ° =====

Altresì, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, il più probabile prezzo unitario sopra individuato (€/mq. 1.330,00) sarà ancora assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 1.130,50, arrotondato ad €/mq. 1.130,00.

===== ° =====

### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.) 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/controlli dimensionali effettuati 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.

Relativamente al criterio adottato per la computazione delle superfici, questo prevedrà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle scoperte e non residenziali (terrazza a livello), verrà utilizzato il criterio di ponderazione in seguito riportato, finalizzato alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

## GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima, sarà effettuata prendendo atto della costituzione del Lotto formato, considerando lo stato di possesso, le diverse caratteristiche intrinseche e la circostanza che il bene risulta completamente indipendente in ordine alle utenze.

Per concludere, il bene, vista l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a parere dello scrivente potrebbe essere in grado di offrire validi elementi per attirare l'attenzione di potenziali acquirenti pur tenendo in debita considerazione la situazione economica attuale.

===== ° =====

### PARAMETRO DI RAGGUAGLIO UTILIZZATO

Per quanto sopra, il valore unitario definitivo assunto (€/mq. 1.130,00) verrà applicato alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata in base al parametro di ragguaglio utilizzato e di seguito indicato:

- 25% della terrazza a livello al piano primo coperta da tettoia in legno.

===== ° =====

### SUPERFICI

- Appartamento al piano primo _____mq.	79,70
- Terrazza a livello al piano primo _____(mq. 2,20 x 25%)_____mq.	<u>0,55</u>
Sommano (S.V.V.K.)_____mq.	80,25

### VALUTAZIONE

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 80,25 x €/mq. 1.130,00 _____	€	90.682,50
arrotondati ad _____	€	<b><u>90.700,00</u></b>

**(diconsi Euro Novantamilasettecento/00)**, riferiti al valore del bene stimato (**LOTTO**

N°5), che ricomprendono

- il valore dei diritti proporzionali di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare (UIU particella *omissis* sub *omissis*) competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*** ed al **Catasto Terreni del Comune di Piegaro al Foglio *omissis*, particelle *omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*), ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*) e ***omissis*** (corte comune alle particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis*).

===== ° =====

Perugia, 3 febbraio 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

### **Il presente III° Stralcio di Relazione Peritale**

**di Stima (LOTTO N°5), si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°17

- Allegati Alfanumerici \_\_\_\_\_ n°5

- Documentazione Fotografica (Foto a colori):

Generali porzione di edificio (vedi LOTTO N°4)

Esterni ed interni UIU particella *omissis* sub *omissis* \_\_\_\_\_ n°30