

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 2/2023

promossa da

INTRUM ITALIA mandataria di PENELOPE SPV

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Con provvedimento 14/03/2023 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente nel termine di dieci giorni.

Nei termini assegnati il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento e quindi riceveva il quesito di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 27/04/2023, disponeva un sopralluogo tecnico nel corso del quale effettuava rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.



In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 13/02/2023 dal Dott. [REDACTED] notaio con studio in Frosolone (IS).

Elenco dei beni pignorati

Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED]

i [REDACTED] così censiti

- *In Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG)*

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
300	121	2	Via F. Gualterio, 32- P.T	A/2	5	8.5 vani	658,48
300	121	3	Fraz. Pila P. 1-2	A/2	5	8.5 vani	658,48
300	121	4	Fraz. Pila P. S1	C/2	5	70 mq	130,15
300	121	5	Fraz. Pila P.S1	C/2	5	84 mq	156,18

Beni immobili per i diritti di nuda proprietà in capo a [REDACTED]

[REDACTED] così censiti

- *In Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG)*



Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
300	121	6	Via R. Lillacci P. T	C/2	5	45 mq	83,67

Compete alle particelle la superficie di ente urbano in Ct al Fg 300 mappale n. 121 della superficie di mq 2520

N.B. Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati da diritto di abitazione costituito a favore della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di verbale di separazione con attribuzione dei beni trascritto il 26/07/2013 ai nn. [REDACTED] [REDACTED] di formalità. Tale vincolo è inopponibile ex art. 2812 c.c. al creditore procedente in quanto successivo all'iscrizione ipotecaria del 10/07/2009 nn. [REDACTED] [REDACTED]

Il sub 6, deriva dall'area in ente urbano al Fg 300 part. 121 che risultava già ipotecata in epoca anteriore alla costituzione dello stesso sub 6.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto.

Il motivo della vendita in unico lotto risiede nella circostanza che di fatto, seppur suddivisa in due unità abitative, la casa è di fatto una villa progettata per un nucleo familiare unico perché l'ingresso per accedere al piano superiore si apre dall'appartamento al piano terra.

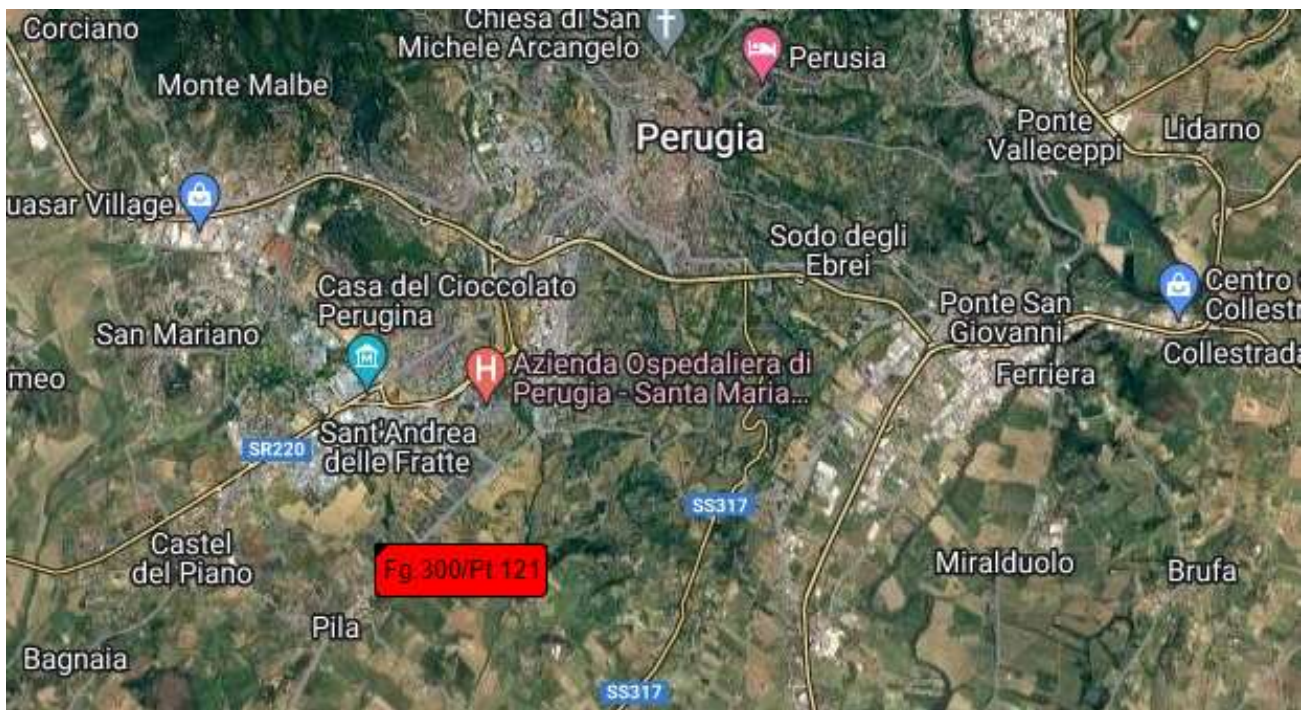


LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione bifamiliare elevata su due piani fuori terra e un piano seminterrato, giardino e piscina, in Comune di Perugia, Via Rita Lillacci snc.



1.2 Identificazione catastale

Beni immobili per i diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED]
il [REDACTED] così censiti- Beni gravati da diritto di abitazione inopponibile al creditore
ipotecario

- In Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG)

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
300	121	2	Via F. Gualterio, 32- P.T	A/2	5	8.5 vani	658,48
300	121	3	Fraz. Pila P. 1-2	A/2	5	8.5 vani	658,48
300	121	4	Fraz. Pila P. S1	C/2	5	70 mq	130,15
300	121	5	Fraz. Pila P.S1	C/2	5	84 mq	156,18
300	121	6	Via R. Lillacci P. T	C/2	5	45 mq	83,67

Compete alle particelle la superficie di ente urbano in CT al Fg 300 mappale n. 121 della
superficie di mq 2520

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina con beni in C.T. al Fg. 300 part. 122, 974, Via Lillacci, part. 21,
salvo altri e come in diritto.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Perugia in data 26/01/23 ai nn. [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano Veneto per la piena proprietà contro [REDACTED] a seguito di verbale di pignoramento immobili del 27/12/22 rep. [REDACTED] emesso dall'Ufficiale giudiziario.

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	L'immobile si trova nel territorio di Pila, frazione del comune di Perugia (PG), ubicato a 12 km a sud-ovest di Perugia, lungo la strada Settevalli a 395 m s.l.m.. Il territorio, esteso su una superficie di 10 km ² , è stato interessato da una fortissima crescita demografica, passando dai 1.351 abitanti del 2001 ai 2.754 del 2011. Insediamenti prevalentemente residenziali; esercizi commerciali nel centro della frazione.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 8.5); aeroporto (km 20).



2.2 Descrizione immobiliare



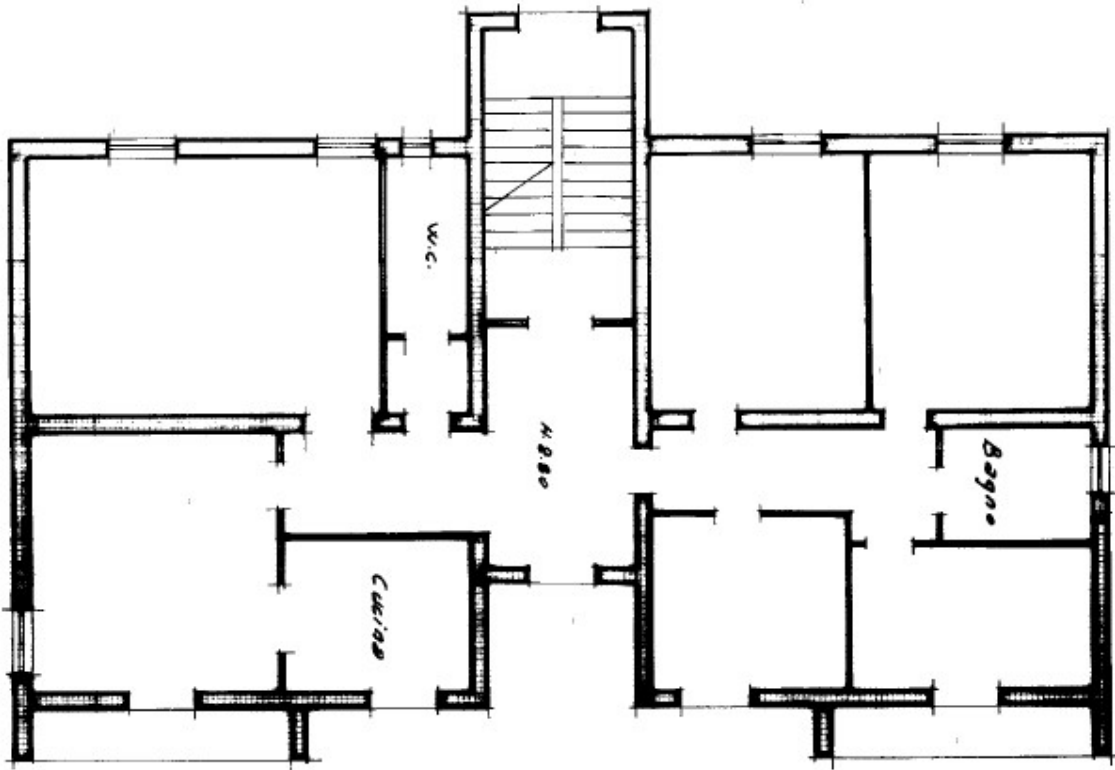
L'abitazione oggetto di stima è costituita da una villetta bifamiliare, suddivisa in due unità abitative oltre garage, magazzini, corte e piscina, il tutto come da seguente descrizione.

U.I. in CF al Fg 300 part. 121 sub. 2

Appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, wc con antibagno, 4 camere e bagno di servizio.

Le rifiniture sono di tipo medio, con pareti con al civile, pavimento in piastrelle di ceramica parquet, rivestimenti in ceramica, porte ed infissi in legno.





(Planimetria u.i.)



(cucina)



(sala da pranzo)





(salone)



(bagno)



(camera)



(camera)



(disimpegno)



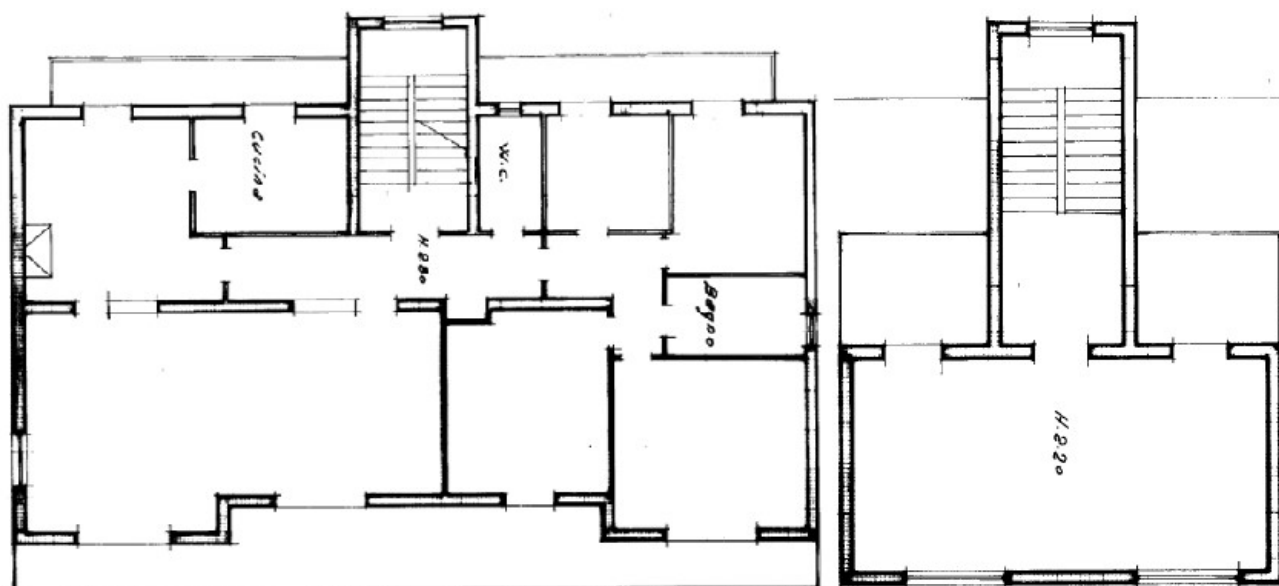
(bagno)



U.I. in CF al Fg 300 part. 121 sub. 3

Appartamento al piano primo e secondo, composto al piano 1[^] da ingresso, cucina, sala da pranzo, salone, wc, studio, tre camere e bagno. Il 2[^] piano sottotetto, accessibile tramite scala esterna all'appartamento, è costituito da unico locale dell'altezza di ml 2,2 con due terrazzi.

Le rifiniture sono di tipo medio, con pareti con al civile, pavimento in piastrelle di ceramica nella zona giorno e in parquet nelle camere, rivestimenti in ceramica, porte ed infissi in legno.



(planimetria p.1)

(planimetria p.2)



(salone)





(cucina)



(sala pranzo)



(cucina)



(bagno)



(wc)





(camere)



(studio)



(2[^] piano sottotetto)

U.I. in CF al Fg 300 part. 121 sub. 4-5

Magazzini al piano seminterrato, composto da tre locali destinati a magazzini con rifiniture di tipo residenziale.

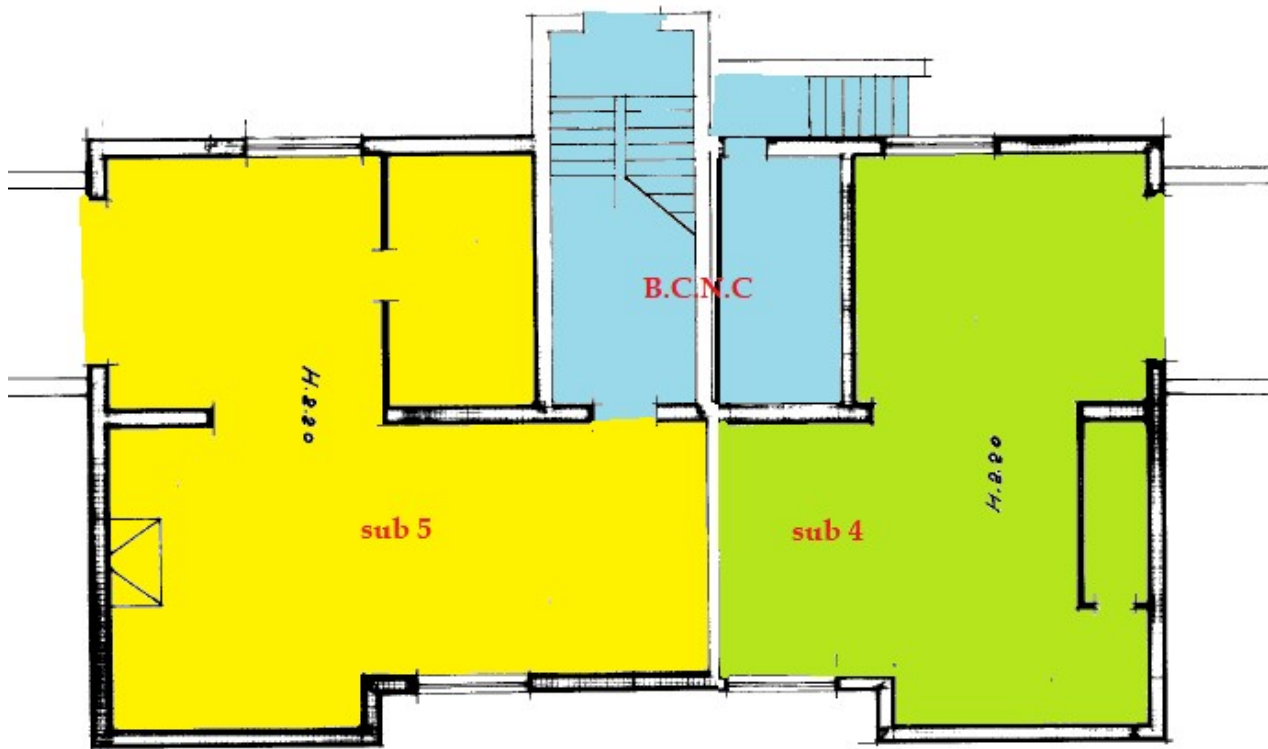
Il sub 4 è accessibile da rampa carrabile mentre il sub 5 presenta la porta carrabile trasformata in porta finestra a vetri con inferriata; il presunto sub 6 ha accesso pedonale dal vano scala.

I locali presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.



Si rileva che il sub 5 è stato trasformato in taverna con cucina in assenza delle relative autorizzazioni; si tratta di un cambio di destinazione non autorizzabile e pertanto tale superficie verrà comunque considerata nella destinazione originaria.

A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico ed idrico.





U.I. in CF al Fg 300 part. 121 sub. 6

Tettoia in legno della superficie di mq 45 realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie; si tratta di un manufatto non sanabile, che dovrà essere demolito

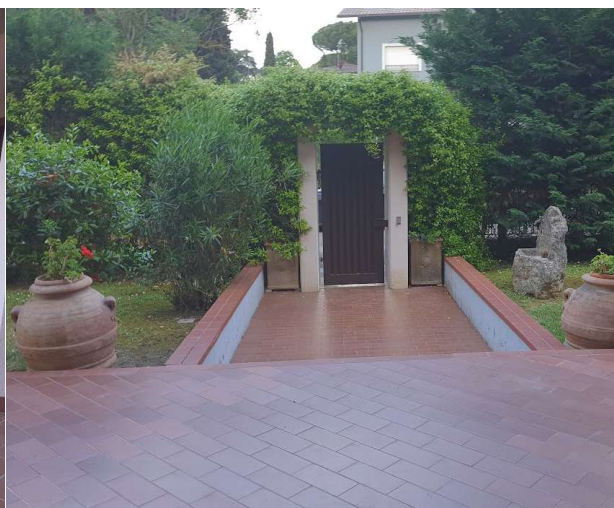




Piscina ed area esterna

Completa la consistenza l'area esterna con piscina e giardino





Caratteristiche strutturali

Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) muratura	(materiale) Cls - laterizi	(Condizioni) ottima
Solai	(Tipologia) laterocemento	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) piana	(Condizioni) Non verificabili	

Componenti edilizie – costruttive - impianti

Infissi esterni	In legno
------------------------	----------



Infissi interni	In legno	
Pareti esterne	(materiale) intonaco	(condizioni): ottime
Pavim. Interna:	parquet – ceramica	
Impianto riscaldamento	(Tipologia) Termosifone a metano	(Condizioni) buone
Impianto elettrico	(Tipologia) Sottotraccia	(Condizioni) buone

3. Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.



b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze

Calcolo consistenza Unità immobiliari

Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Sub 2 appartamento	residenziale	184,2	1	184,2
	terrazzo	8,36	0,3	2,508
	Totale sup parametrata mq			186,708
Sub 3 appartamento	residenziale	198	1	198
	sottotetto	51	0,5	25,5
	terrazzo <25 mq	25	0,3	7,5
	terrazzo >25 mq	18,9	0,1	1,89
	Totale sup parametrata mq			232,89
Sub 4 magazzino	magazzino	76	0,5	38
Sub 5 magazzino	magazzino	105	0,5	52,5
Sub 6 magazzino	magazzino	45	0	0
Corte	<185 mq	185	0,1	18,5
	>185 mq	2320	0,02	46,4

4. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

4.1 Provenienza Beni

Attuale proprietario

Beni pervenuti in data anteriore al ventennio con atto a rogito notaio Dott. [REDACTED]
del 18/10/1994 rep. N. [REDACTED] trascritto a Perugia il 19/10/1994 ai nn. [REDACTED] di formalità.

Dante causa: [REDACTED] (sub 2 e sub 5) – [REDACTED] (sub 3 e sub 4)



Immobile pervenuto con atto a rogito notar [REDACTED] del 19/05/2005 repertorio

[REDACTED] trascritto a Perugia il 23/05/2005 ai numeri [REDACTED] di formalità

- *Dante causa:* [REDACTED] (cod. fisc.: [REDACTED])

Precedenti proprietari

[REDACTED] per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto in data anteriore al ventennio con atto a rogito notar [REDACTED] del

19/12/2001 repertorio [REDACTED] trascritto a Perugia l'8/01/2022 ai numeri [REDACTED] di formalità

- *Dante causa:* [REDACTED]

5. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dal debitore.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

Trascrizione convenzione matrimoniale di separazione dei beni

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 26 luglio 2013

ai numeri [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto giudiziale del Tribunale di

Perugia dell'undici giugno 2013 repertorio [REDACTED]



Gli immobili sono interessati all'intero diritto di abitazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Nel quadro "D" si precisa che viene richiesta la trascrizione in forza di atto di identificazione catastale in esecuzione di accordo di separazione a rogito notaio [REDACTED] di Perugia del 27/06/2013 numero [REDACTED]

N.B. Tale trascrizione è inopponibile al creditore procedente in quanto successiva all'iscrizione ipotecaria

✓ *Atti di asservimento urbanistico – Convenzione edilizia*

Convenzione comprensorio urbanistico

Costituzione di consorzio del 22 Aprile 2002 trascritta a Perugia ai nn [REDACTED] di formalità a favore del Comune di Perugia contro [REDACTED] in regione in regime di separazione di beni ed altri 52 soggetti in forza di scrittura privata per notar [REDACTED] di Perugia del 15 Marzo 2002 repertorio [REDACTED] Immobili interessati tra gli altri l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Perugia in catasto fabbricati al foglio 300 particelle 121 sub 1-2-3-4-5 e al catasto terreni foglio 300 particella 121. Nel quadro "D" si precisa che tutti i soggetti in atto costituiscono un comprensorio urbanistico in Comune di Perugia dichiarando di voler consorziale le proprietà rispettive e quelle i cui proprietari aderiranno in seguito al fine dell'esecuzione delle opere di costruzione e gestione



Pignoramenti

- c. Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 21/05/2014 ai numeri [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] con sede a Terni (TR) in forza di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 14/4/2014 rep. N. [REDACTED]. Successivamente con atti giudiziario del Tribunale di Perugia del 1/12/2016 rep. [REDACTED] e rep. [REDACTED] il pignoramento veniva limitato al fg 267 part. 187 sub 7 e fg 300 part. 121 sub 5 e 6.

Gravante sull'intero lotto

- d. Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 26/01/2023 ai numeri [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano Veneto (TV) in forza di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 27/12/2022 rep. n. [REDACTED]

Gravante sull'intero lotto

7. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esiste condominio

8. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

8.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

8.2 Usi civici



Il Comune di Perugia non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito giusta C.E. n. 1297 del 7/07/1978 e successive varianti n. 10 del 30/01/1980 e n. 431 del 26/2/1981

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Perugia in data 8/09/1982 n. 39213.

Rispetto alle autorizzazioni assentite per una porzione del piano S1 (Sub 5) è stato effettuato un cambio di destinazione con cambiamento di infisso da porta basculante a porta vetri con dimensioni ridotte (opera sanabile) ed inoltre è stata realizzata una cucina in muratura (da demolire).

La tettoia censita al sub 6 risulta non autorizzata e non sanabile per mancanza delle distanze legali dai confini.

La spesa prevista per demolizioni e sanatorie e di € 12.000,00

9.2 Conformità catastale

Situazione conforme per i sub 2, 3, 4, 5 relativi ai piani S1, terra, 1[^] e 2[^].

Per il sub 6, oggetto di demolizione, non è presente la planimetria catastale.



10. STIMA IMMOBILIARE

10.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

10.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di mercato, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);



Le indagini effettuate fanno riferimento a fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate e da compravendite recenti.

10.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarità. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto. A seguito dell'analisi di mercato si è



adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi. Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche posizionali intrinseche;
- c. Caratteristiche interne;
- d. caratteristiche produttive.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

10.4 Analisi di mercato

Pila è una zona della città di Perugia, distante circa 8100 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa l'1% di tutte le transazioni immobiliari di Perugia. Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 90) ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 870 €/m² e 1.685 €/m².



Posizionamento di mercato del bene oggetto di stima

NUMERO NUOVE COSTRUZIONI

11 nuove costruzioni

La presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

TEMPO MEDIO SUL MERCATO

372 giorni sul mercato

Il tempo medio sul mercato ci indica per quanto mediamente gli immobili in zona restano sui principali portali prima di essere venduti.



IMMOBILI SIMILI IN VENDITA

27 immobili simili in vendita

La presenza di molti immobili simili in vendita nella zona potrebbe comportare più scelta per un acquirente e quindi più tempo per vendere.

IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO

9 immobili simili in affitto

Anche la presenza di più o meno immobili in affitto nella zona può essere un parametro di valutazione alternativa per un potenziale acquirente.



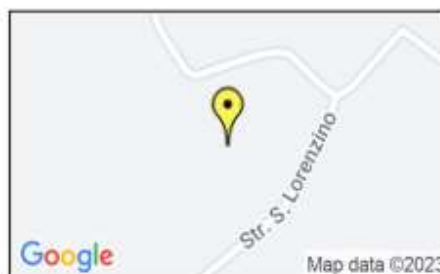
10.5 Comparazioni esaminate con immobili compravenduti

STRADA PALAZZETTA SNC



TIPOLOGIA: Villa	DATA VENDITA: 2022-03
METRATURA: 360	T.MERCATO: /
LOCALI: /	PREZZO m ² : 1.792 €
CONDIZIONI: /	MARGINE TRATT.: 0 %
PIANO: /	PREZZO VENDITA: 645.000€

STRADA PALAZZETTA SNC



TIPOLOGIA: Villa	DATA VENDITA: 2022-03
METRATURA: 392	T.MERCATO: /
LOCALI: /	PREZZO m ² : 1.645 €
CONDIZIONI: /	MARGINE TRATT.: 0 %
PIANO: /	PREZZO VENDITA: 645.000€

STRADA STATALE 317 67



TIPOLOGIA: Villa	DATA VENDITA: 2018-06-19
METRATURA: 350	T.MERCATO: -1 mese
LOCALI: più di 5	PREZZO m ² : 1.857 €
CONDIZIONI: /	MARGINE TRATT.: 0 %
PIANO: /	PREZZO VENDITA: 650.000€

IMMOBILE VENDUTO MENO CARO: 1.645 €/m²

PREZZO MEDIO: 1.765 €/m²

IMMOBILE VENDUTO PIÙ CARO: 1.857 €/m²

Analisi e comparazione

Immobile	fonte	sup. mq	prezzo	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Str. Palazzetta	Compravendita	360	€ 645.000	€ 1.791,67	0,95	0,9	1	1	0,96	€ 1.711,04
Str. Palazzetta	Compravendita	392	€ 645.000	€ 1.645,41	0,95	0,9	1	1	0,96	€ 1.571,36
SS 316	Compravendita	350	€ 650.000	€ 1.857,14	0,95	0,9	0,9	0,9	0,92	€ 1.699,29
PREZZO MEDIO										€ 1.660,56
VALORE ADOTTATO €/MQ										€ 1.660,00

10.5 Conteggi di stima

Si procede alla stima adottando il valore di € 1.660,00 al mq di superficie parametrata .

Immobile	Tipologia superficie	sup. Parametrata mq	€/mq sup. param.	Valore di mercato
Sub 2 appartamento	residenziale	184,2		
	terrazzo	2,508		
	Totale mq	186,708	€ 1.660,00	€ 309.935,28
Sub 3 appartamento	residenziale	198		
	sottotetto	25,5		
	terrazzo <25 mq	7,5		
	terrazzo >25 mq	1,89		
	Totale mq	232,89	€ 1.660,00	€ 386.597,40
Sub 4 magazzino	Totale mq	38	€ 1.660,00	€ 63.080,00
Sub 5 magazzino	Totale mq	52,5	€ 1.660,00	€ 87.150,00
Sub 6 magazzino	Totale mq	0	€ -	€ -
Corte con piscina	<185 mq	18,5		
	>185 mq	46,4		
	Totale mq	64,9	€ 1.660,00	€ 107.734,00
Totale Valore di mercato				€ 954.496,68

11. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima		€ 954.496,68
Detrazioni		
Oneri per demolizioni e sanatoria		€ 12.000,00
assenza di garanzia per vizi	4%	€ 38.179,87
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 904.316,81
Prezzo di base d'asta proposto		€ 904.000,00

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 18/08/2023

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Agr. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa C.T.
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie U.I.U.
5. Grafico di progetto edilizio
6. Corrispondenze varie
7. Attestazione invio copia relazione alle parti

