

Perugia, 3 agosto 2015

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 179/2013 R.G. Es.

UDIENZA: 19/11/2015

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Simone Salcerini

PROMOSSA DA:

- [REDACTED]

CONTRO:

- I [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 20

Il CTU

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 10/01/1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/L, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 09/02/2015 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Roberto Laudenzi nominava il soprascritto C.T.U., il quale, all'udienza del 16 marzo 2015, di fronte al G.E., ha prestato giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;



c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- 1) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- 2) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- 3) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza



del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione dell'indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per eventuali difformità urbanistico-catastali: difformità urbanistico-edilizie – difformità catastali.

5) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.

6) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di 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;

7) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

8) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi, 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; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) 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. L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

9) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; 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, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni 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.

10) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura."



In data 8 maggio 2015 il sottoscritto ha inviato agli esecutati per raccomandata AR la comunicazione di inizio operazioni peritali fissato per il giorno 9 giugno 2015; successivamente, su richiesta degli esecutati, causa loro indisponibilità per tale data, il sopralluogo è stato rinviato al 6 luglio 2015 (Allegato n. 1 – verbale di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

1. Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato indipendente con relativa corte pertinenziale esclusiva (Allegato n. 2 – elaborato planimetrico) sito in comune di Deruta, Viale Ripabianca n. 31-33.

L'abitazione si eleva su due piani fuori terra così suddivisi:

- al piano terra salone, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica, fondo e autorimessa;

- al piano primo soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 camere, studio, ripostiglio, doppi servizi, n. 2 terrazze (Allegato n. 3 – planimetrie catastali);

La corte pertinenziale esclusiva è in parte adibita a giardino ed in parte a parcheggio (Allegato n. 4 – estratto di mappa).

Nell'atto di pignoramento è riportato inoltre un annesso identificato con la part. n. 319 sub. 5, che allo stato attuale risulta demolito; è presente la sola platea in cemento (Allegato n. 5 – planimetria catastale).

Il lotto confina con Viale di Ripabianca, stessa proprietà, proprietà XXXXXXXXXX salvo altri.

Risultanze catastali

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Deruta:



Foglio 40 – p.lla 319 sub. 6 – Cat. A/7 – Classe 2 – Consistenza 9 vani –

Rendita € 836,66.

L'autorimessa è così censita al C.F. del Comune di Deruta:

Foglio 40 – p.lla 319 sub. 2 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 43 mq –

Rendita € 59,96

La rimessa demolita è così censita al C.F. del Comune di Deruta:

Foglio 40 – p.lla 319 sub. 5 – Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 55 mq –

Rendita € 90,90

La corte è censita al C.F. del medesimo Comune al **foglio n. 40 p.lla n. 319**

sub 1 come bene comune non censibile, mentre al C.T.:

Foglio n. 40 p.lla 319 – Ente urbano – Superficie mq 620

Foglio n. 40 p.lla 320 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 250 mq –

R.D. € 1,16 – R.A. € 1,16

(Allegato n. 6 – visure catastali).

2. **Sommara descrizione del bene:**

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato indipendente, elevato su due piani fuori terra con corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Deruta, Viale Ripabianca n. 31-33 (foto n. 1).

Trattasi di zona residenziale ad alta densità edilizia, con buona dotazione di servizi pubblici ed infrastrutture. L'accesso carrabile alla corte del fabbricato si ha direttamente da Viale Ripabianca (foto n. 2); la corte, parzialmente recintata tramite ringhiera in ferro, è in parte adibita a giardino, con presenza di alberi ad alto fusto, ed in parte imbrecciata ed utilizzata come parcheggio (foto n. 3); su parte di essa insiste inoltre una platea in cemento sopra la quale



era costruito l'annesso sopra citato (foto n. 4); si rileva infine la presenza di un pozzo ad uso domestico. L'edificio è costruito con struttura portante in muratura e le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi e tegole. Il fabbricato si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione.

3. Il bene in oggetto è di pertinenza dei sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~ per diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ed è pervenuto loro a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Margherita Palma in data 02/10/2008 Rep. n. 17320/5428, trascritto in data 07/10/2008 al n. 16399 di reg. part. (Allegato n. 7 – atto di compravendita).

Per quanto riguarda l'occupazione del bene, al momento del sopralluogo il piano primo è risultato occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia mentre la porzione ad uso abitativo del piano terra dai genitori di ~~XXXXXXXXXX~~. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 8).

4. Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati: il bene in oggetto risulta gravato da



- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/10/2008 al n. 6253 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED] gravante su tutti gli immobili in oggetto;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/12/2009 al n. 7834 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED] gravante su tutti gli immobili in oggetto;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 29/02/2012 al n. 606 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED] per diritti pari ad ½ della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (non è espressamente indicata la corte di pertinenza del fabbricato ad uso abitativo);
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 29/02/2012 al n. 607 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED] per diritti pari ad ½ della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (non è espressamente indicata la corte di pertinenza del fabbricato ad uso abitativo);
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 29/02/2012 al n. 611 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED] per diritti pari ad ½ della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (non è espressamente indicata la corte di pertinenza del fabbricato ad uso abitativo);
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/04/2012 al n. 938 di reg. part., a favore di "[REDACTED] in liquidazione" contro [REDACTED] per diritti pari ad ½ della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (non è espressamente indicata la corte di pertinenza del fabbricato ad uso abitativo);
- Pignoramento trascritto in data 03/02/2014 al n. 1999 di reg. part., a favore di "Banca delle Marche S.p.A." contro [REDACTED]



Impegno gravante su tutti gli immobili in oggetto;

Dall'aggiornamento effettuato in data 31 luglio 2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare, non sono risultate ulteriori trascrizioni o iscrizioni relativamente all'immobile pignorato.

5. Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

6. Proprietà nel ventennio: dalla consultazione dei registri immobiliari relativi al ventennio è risultato quanto segue:

- Ante ventennio il terreno con sovrastante fabbricato rurale risultava di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno; successivamente si registrano i seguenti passaggi di proprietà:

- Dichiarazione di successione n. 93 vol. 436 registrata a Perugia il 25/08/1964 e trascritta in data 02/10/1964 al n. 6931 di reg. part. contro [redacted] a favore di [redacted] [redacted] per la quota di $\frac{1}{7}$ ciascuno e [redacted] per l'usufrutto uxorio;

- Atto di cessione di quota di eredità redatto dal Notaio F. Alcini in data 09/11/1964 rep. n. 15823, trascritto in data 03/12/1964 al n. 8351 di reg. part., a favore di [redacted] per diritti pari ad $\frac{1}{7}$ ciascuno contro [redacted]

- Atto di divisione redatto dal Notaio G. Antonioni in data 16/10/1967 Rep. n. 114075/8012, trascritto in data 06/11/1967 al n. 9350 di reg. part. a favore di [redacted]



[REDACTED]

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Margherita Palma in data 02/10/2008 Rep. n. 17320/5428, trascritto in data 07/10/2008 al n. 16399 di reg. part., a favore [REDACTED]

6. Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni: sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- l'annesso distinto con la part. n. 319 sub 5 è stato edificato in forza di licenza edilizia prot. n. 4844 del 23/10/1970, pratica n. 121/1970 (Allegato n. 9); per la sua demolizione non è stata richiesta alcuna autorizzazione;

- l'autorimessa, costruita in ampliamento al fabbricato abitativo, è stata edificata in forza di licenza edilizia prot. n. 4637 del 27/10/1972, pratica 148/1972 (Allegato n. 10);

- per l'abitazione, edificata secondo quanto indicato nell'atto di compravendita in data antecedente al 1967, è stata presentata D.I.A. prot. n. 17465 del 28/10/2008 per ristrutturazione di civile abitazione (Allegato n. 11).

In data 4 febbraio 2009 è stato inoltre rilasciato Permesso di costruire n. 182/2008 per realizzazione di un pozzo per uso domestico (Allegato n. 12).

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile è privo del certificato di agibilità e sarà pertanto necessario presentarne richiesta; si precisa inoltre che non è stata presentata la dichiarazione di fine lavori nei tempi previsti dalla DIA prot. N. 17465.



Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato dal Comune di Deruta, ad eccezione di modeste modifiche relative alla divisione degli spazi interni, dell'apertura di una finestra nel bagno interno alla camera del piano primo e della realizzazione di una tettoia sulla terrazza del piano primo.

Quanto all'annesso sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo in sanatoria per la già avvenuta demolizione; lo stesso, essendo stato demolito senza titolo non potrà essere ricostruito poiché la cubatura del lotto in oggetto è stata interamente utilizzata; per la stessa ragione si dovrà procedere alla rimozione della tettoia in quanto urbanisticamente non sanabile.

Per la regolarizzazione della realizzazione della finestra di cui sopra sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Sarà inoltre necessario provvedere alla regolarizzazione catastale sia dell'annesso demolito che alle difformità sanabili urbanisticamente.

I costi necessari per le autorizzazioni in sanatoria, comprensive delle relative sanzioni e spese tecniche, per la rimozione della tettoia e per la regolarizzazione catastale si stimano complessivamente in € 6.500,00.

7. Descrizione analitica: 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, e precisamente:

Fabbricato indipendente con relativa corte pertinenziale esclusiva sito in comune di Deruta, Viale Ripabianca n. 31-33.

“Descrizione analitica dell'immobile”:



L'abitazione oggetto della presente esecuzione si eleva su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna e così suddivisi:

- piano terra: salone, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno, centrale termica, fondo e autorimessa;

- piano primo: soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 camere, studio, ripostiglio, doppi servizi, n. 2 terrazze.

L'appartamento al piano terra ha un accesso indipendente dall'esterno, ma vi si accede anche dalla scala interna che porta all'appartamento del piano primo. La centrale termica ed il fondo hanno entrambi accesso indipendente dall'esterno.

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;

- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella



singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, deve essere computata nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Piano terra:		
Autorimessa	39,19	2,90
Fondo	48,15	2,90
Locale tecnico	3,03	2,90
Salone-cucina	36,10	2,90
Camera	10,85	2,90
Ripostiglio	4,00	2,90
Bagno	4,71	2,90
Disimpegno	2,94	2,90



Piano primo:		
Ingresso	1,68	2,75
Soggiorno-cucina	51,35	2,75
Disimpegno	1,82	2,75
Ripostiglio	2,45	2,75
Corridoio	11,93	2,75
Camera	17,88	2,75
Camera	14,84	2,75
Studio	7,88	2,75
Bagno	6,07	2,75
Bagno	5,46	2,75
Terrazza	11,96	
Terrazza	45,89	

Considerando la superficie del fondo, dell'autorimessa e del locale tecnico al 50%, la superficie delle terrazze al 30 % fino a 25 mq e al 10 % per la restante superficie, la superficie della corte al 10 % si ha una **superficie commerciale** pari a **mq 366 circa**.

Per quanto riguarda le finiture interne:

- Appartamento al piano terra: pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso, pavimento in gres porcellanato (foto n. 5), pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica (foto n. 6). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in pvc, provvisti di vetro-



camera, zanzariere e persiane in pvc. Le porte interne sono in legno. È dotato di impianto elettrico con conduttori incassati sotto traccia, impianto idrico, impianto termico di tipo autonomo con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia ubicata nel ripostiglio e alimentata a metano.

- Appartamento al piano primo: pareti e soffitti tinteggiati, pavimento in gres nella zona giorno (foto n. 7) ed in parquet nella zona notte (foto n. 8), pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica (foto n. 9). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in pvc, provvisti di vetro-camera, zanzariere e persiane in pvc. Le porte interne sono in legno. È dotato di impianto idrico, impianto elettrico con conduttori incassati sotto traccia e impianto termico di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia alimentata a metano, ubicata nella centrale termica al piano terra (foto n. 10). Sulla terrazza è stato realizzato un portico con struttura in legno (foto n. 11).

- Fondo: locale di mq 48 circa, con accesso dall'esterno tramite portafinestra in legno e vetro, ma accessibile anche dall'ingresso al piano terra. Presenta pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso, pavimenti in gres porcellanato, impianto elettrico su canaletta (foto n. 12).

- Autorimessa: ha accesso dalla corte esterna tramite porta sezionale ad apertura elettrificata (foto n. 13); è inoltre presente un secondo accesso dall'interno tramite il fondo; presenta pavimento in gres, finiture al grezzo, infissi in ferro (foto n. 14).

8. Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

- 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.

Al fine 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**.

- **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.

I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico del quale, per ragioni di brevità, viene omessa la particolareggiata esposizione.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

Fabbricato con corte pertinenziale

$\text{mq } 366 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 329.400,00$

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 6.500,00

$\text{€ } 329.400,00 - \text{€ } 6.500,00 = 322.900,00$

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato a € 323.000,00 (Euro Trecentotremila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.



RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 20 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- 14 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 agosto 2015

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

