

# PERIZIA

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 3929, in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 170/2013 R.G.E. promossa da AGOS DUCATO SPA contro [REDACTED] si è recato nei giorni scorsi, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una sua possibile vendita.

L'immobile in oggetto non si presta alla suddivisione in più lotti, pertanto, di seguito, si procede alla stima del lotto unico.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La perizia di stima interessa la porzione di un fabbricato adibita a civile abitazione sita nel Comune di Trevi (PG) in Via Bracciano, Fraz. Matigge n° 17.

L'immobile si trova nelle vicinanze della strada statale Flaminia, a circa un chilometro dal polo commerciale Piazza Umbra ove sono presenti vari centri commerciali e negozi.

Il fabbricato è perimetrato da una recinzione e l'accesso avviene da una strada comunale attraverso un cancello in ferro.

Per la planimetria catastale, l'immagine aerea del luogo, lo stralcio del P.R.G. e la documentazione fotografica panoramica si rimanda all'allegato "A", pagina 1.



## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di tipo bifamiliare, ha la corte esclusiva, è disposto su due livelli di cui uno seminterrato.

L'abitazione è identificata al vigente Catasto Fabbricati del Comune di Trevi, con foglio 20 particella 1186 sub 3, Cat. A/2, Classe 2 vani 6,5 e rendita di Euro 419,62 e particella 1186 sub 2, Cat. C/6, Classe 2 mq20 e rendita di Euro 24,79 e risulta intestata al Sig. [REDACTED]

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Trevi come zona "B2" (zone residenziali di completamento); parte della corte del fabbricato ricade invece in zona "VPU" (zona per verde ed attrezzature pubbliche), zona "VPR" (zona per verde privato) e zona "P" (parcheggi).

Il piano terra del fabbricato, è composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e disimpegno; il piano primo seminterrato destinato a garage e fondi, è allo stato grezzo.

Le murature sono in blocchi portanti di laterizio sui due livelli; i solai sono in laterocemento con adeguati cordoli, la copertura è presumibilmente su muricci con manto in coppi.

Esternamente, il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Tutte le stanze sono dotate di finestre e risultano adeguatamente areate ed illuminate. Internamente il fabbricato si presenta con un buon grado di finitura con pavimenti in piastrelle di gres, porte tamburate ed infissi esterni di alluminio in buono stato di conservazione.

I due bagni presentano finiture di pregio, l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e caldaia autonoma a gas.

L'impianto idrico-sanitario risulta in normale stato di manutenzione e a norma. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, dalla sola indagine visiva, risulta adeguato alla normativa attuale.

Per la documentazione fotografica, si rimanda all'allegato "A", pagina 4.



## CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE

Da indagini effettuate presso il Comune di Trevi si evince che l'intera bifamiliare è stata costruita con permesso di costruire n. 3770 del 12/09/2001 e successiva variante n. 108 del 06/04/2004 a nome di [REDACTED] e [REDACTED] (fratello dell'esecutato); in data 29/04/2008 è stata rilasciata l'abitabilità per la porzione di proprietà di [REDACTED] (part. 1186 sub 2 e 3).

L'ultima autorizzazione rilasciata sempre a nome di [REDACTED] e [REDACTED] per il fabbricato in oggetto, è il Permesso di Costruire n. 993 del 15/07/2010 riguardante il completamento dei lavori per la porzione di [REDACTED] la chiusura dei due terrazzi del fabbricato.

A tale autorizzazione è seguita la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità solo per la porzione di [REDACTED]

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile ed al rilievo metrico e fotografico dello stesso, si può affermare che lo stato attuale non corrisponde perfettamente agli elaborati approvati per le seguenti differenze rilevate al piano terra:

- diversa posizione della parete esterna dell'ingresso;
- diversa posizione della porta di ingresso e presenza di una porta-finestra sul fianco sinistro del fabbricato non presente sull'elaborato presentato in comune;
- realizzazione di un fondello a destra dell'ingresso per creazione di un ripostiglio e chiusura della porta tra la camera più grande e l'ex terrazzo;
- realizzazione di una tettoia in legno a copertura dell'ingresso;
- chiusura della porta del bagno più piccolo e apertura di una nuova porta sul muro portante tra la camera e il bagno sopra citato.

Tutte le opere difformi sopra indicate sono classificabili come restauro e risanamento conservativo (art. 7, co. 1, lett. c della L.R. 1/2015) e per le stesse andava richiesta una variante al Permesso di costruire n. 993 del 15/07/2010.



Inoltre andava presentata anche una pratica strutturale per l'apertura della porta sul muro portante.

Alla data odierna, visto che sono scaduti i termini del Permesso di Costruire, le opere sopra descritte vengono a configurarsi come difformità di carattere urbanistico-edilizio sanabili ai sensi della L. 47/85 e L.R. Umbria 1/2015.

La tettoia esterna a copertura dell'ingresso, non è invece sanabile, in quanto costruita a distanza inferiore ai 5 metri dal confine e di un'altezza superiore a 2,40m, pertanto andrà rimossa.

Per le copie dei precedenti atti autorizzativi e delle planimetrie catastali si rimanda all'allegato "A", pagina 7.

## *PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI*

### PROVENIENZA

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento al certificato notarile redatto dal Dott. Notaio Francesco Iazeolla in data 24/03/2014.

La stessa termina la ricostruzione ventennale con l'atto notarile del 03/08/2001 rep. 1609, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] donavano l'immobile al figlio [REDACTED]

### STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Su richiesta dello scrivente, l'ufficio di Stato Civile e Demografico del Comune di Trevi dichiarava che il Sig. [REDACTED] residente a Trevi in via Bolsena, Fraz. Matigge n. 44, è di STATO LIBERO (vedi allegato "A" pagina 17).



## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il Sig. [REDACTED] è genitore non coniugato con la Sig.ra [REDACTED] di tre figli minori. A seguito della cessata convivenza tra i due, il Tribunale di Spoleto con decreto del giudice (vedi allegato "A" pagina 18), ha disposto, in data 10/04/2013, l'assegnazione della abitazione oggetto di esecuzione in favore della Sig.ra [REDACTED], affidataria dei figli minori.

Risulta da verbale del 09/03/2017 la residenza della [REDACTED] e dei figli presso l'immobile.

## VINCOLI E GRAVAMI

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 160.000,00 (centosessantamila/00) iscritta il 23/05/2008 ai n° 648 reg. part. e 2821 reg. gen., a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., a garanzia di mutuo di € 80.000,00 (ottantamila/00) concesso al Sig. [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Spoleto il 08/01/2014 ai n° 29 reg. part. e 35 reg. gen., contro il Sig. [REDACTED] e a favore di Agos Ducato s.p.a.

Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Ipoteca volontaria iscritta il 23/05/2008 ai n° 648 reg. part. e 2821 reg. gen.

*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 08/01/2014 ai n° 29 reg. part. e 35 reg. gen.

*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*

*€ 59,00 per bolli*

*€ 200,00 per imposta fissa*

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli di circa € 329,00.*



## STIMA DEL BENE E CONCLUSIONI

Come già relazionato in premessa l'immobile oggetto della presente non si presta alla suddivisione in più lotti, pertanto si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato del singolo bene.

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico - comparativa, ragguagliando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame, e per quanto riguarda il fabbricato il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici dei quali il fabbricato è dotato (impianto termico, elettrico, idrico - sanitario, televisivo, ecc.), e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche e dei principali fattori che vanno opportunamente tenuti in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato delle singole porzioni degli immobili presi in esame.

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore di **€/mq 1.250,00**.

L'immobile ha una superficie commerciale rispettivamente di 161,86mq al piano terra, e di 66,00 al piano seminterrato, per un totale di 227,86mq commerciali così calcolati:



## PIANO TERRA

- Abitazione di mq  $132,00 \times 1,00 = 132,00\text{mq}$
- Corte esclusiva di mq  $1493,00 \times 0,02 = 29,86\text{mq}$

SUPERFICIE TOTALE PIANO TERRA =  $132,00 + 29,86 = 161,86\text{mq}$

## PIANO SEMINTERRATO

- Fondo/garage di mq  $110,00 \times 0,60 = 66,00\text{mq}$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =  $161,86 + 66,00 = 227,86\text{mq}$

Il valore attribuito all'immobile viene pertanto così calcolato:

fabbricato ad uso abitazione posto al piano terra, seminterrato e corte esclusiva circostante, censito con foglio 20 part. 1186 sub 1, 2, 3.

$227,86\text{mq commerciali} \times 1.250,00/\text{mq} = \text{€ } 284.825,00$

**VALORE INIZIALE DI STIMA = € 284.825**

Si evidenzia che alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del fabbricato:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 42.723,75
- spese di cancellazione delle formalità € 329,00
- sanzione minima per mancanza del titolo abilitativo € 1.200,00
- spese vive per l'aggiornamento catastale € 50,00
- spese tecniche:
  - € 600,00 per aggiornamento catastale
  - € 3.000,00 per pratica edilizia per sanatoria urbanistica



€ 4.000,00 per autorizzazione sismica in sanatoria

€ 500,00 per certificato (o dichiarazione sostitutiva) di agibilità

Totale € 8.100,00

- contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 2.276,10

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 54.678,85

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 230.146,15

**Il valore arrotondato del lotto unico è pari ad € 230.000  
(euro duecentotrentamila/00).**

Il tecnico

Geom. Angelucci Antonello

