

# RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari  
(N. 111/2015 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Via Sant'Anna - BEVAGNA (PG)

Proprietà:

[REDACTED]

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 10/10/2017

## *INDICE*

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i> .....	3
<i>DESCRIZIONE DEI BENI</i> .....	4
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> .....	5
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	6
<i>STIMA DEI BENI E CONCLUSIONI</i> .....	8

Inoltre sono presenti due allegati:

- ALLEGATO "A" Planimetrie – Foto – Atti autorizzativi
- ALLEGATO "B" Comunicazioni – Verbali - Spese

## *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. 111/2015 R.G.E. promossa dalla "Unicredit s.p.a." contro i Sig.ri [REDACTED], si è recato 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.

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il giorno 14/03/2017 alla presenza del custode dell'immobile pignorato e dei Carabinieri della Stazione di Bevagna, il quali hanno effettuato l'accesso forzato, visto che gli esecutati sono risultati irreperibili.

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

## *DESCRIZIONE DEI BENI*

La perizia di stima interessa un appartamento e un box auto posti in una palazzina sita a Bevagna, Via Sant'Anna.

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P. di F. vigente del Comune di Bevagna come zona "CP" (edilizia residenziale pubblica PEEP).

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1988; lo stesso è composto da quattro piani fuori terra; al piano terra sono presenti sei garage e un ampio porticato, ai tre piani superiori ci sono sei appartamenti; la struttura portante è in Cemento armato con tamponature di laterizio. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo, scala A del fabbricato ed è identificato al vigente Catasto Fabbricati, con foglio 30 particella 616 sub 6, Cat. A/2, Classe 2 vani 6,5, rendita di Euro 419,62, e risulta catastalmente così intestato: [REDACTED] e [REDACTED] proprietà superficiaria per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni; Comune di Bevagna, proprietà per l'area.

Lo stesso ha una superficie commerciale di 110,43mq ed è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due piccoli terrazzi.

Gli infissi delle finestre sono in legno con tapparelle avvolgibili. La porta di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli infissi sono in un normale stato di conservazione.

Il pavimento della zona giorno e dei bagni è in piastrelle di ceramica, mentre nella zona notte è in parquet, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Vista l'epoca di realizzazione si presentano in normale stato di conservazione.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e si presentano in un normale stato di manutenzione. Solamente il bagno più grande si trova in cattive condizioni, con evidenti segni di umidità.

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, non risulta adeguato alla normativa attuale.

L'impianto di riscaldamento è composto da corpi scaldanti in ghisa e collegato ad una vecchia caldaia autonoma a metano posta in una delle due terrazze, e non è conforme alla normativa attuale.

Il box auto è posto al piano terra dello stesso fabbricato ed è identificato al vigente Catasto Fabbricati, con foglio 30 particella 616 sub 12, Cat. C/6, Classe 3, 17mq, rendita di Euro 21,07 e risulta catastalmente così intestato: [REDACTED] e [REDACTED], proprietà superficaria per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni; Comune di Bevagna, proprietà per l'area.

Lo stesso ha una superficie commerciale di 20,88mq, ha la pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate; è provvisto di una porta di ingresso basculante di lamiera.

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

### ***CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE***

A seguito di una ricerca negli archivi del Comune di Bevagna, per il fabbricato in questione, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 55 del 30/04/1987 e la Concessione Edilizia in variante n° 81 del 31/05/1988.

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

- Diversa posizione di un tramezzo interno tra le due camere più piccole;

- Realizzazione di un piccolo tramezzo tra il pilastro e il muro del soggiorno.

Tali interventi trattasi di opere interne di carattere non strutturale e ad oggi non costituiscono difformità edilizie in quanto eseguibili senza titolo abilitativo (art. 118 L.R. 1/2015).

Per le planimetrie e copie degli atti autorizzativi si rimanda all'allegato "A", pagina 9.

### *PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI*

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 Notaio Dr. Carlo Pennazzi Catalani in data 24/07/2015 e da indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto.

La ricerca termina con l'atto notarile del 19/11/2003 rep. 44882/10796, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano la proprietà superficaria per la quota di 1/2 ciascuno sugli immobili in oggetto dal Sig. [REDACTED].

Inoltre, si evidenzia che il diritto di superficie è stato creato con una convenzione stipulata dall'impresa costruttrice dell'edificio con il Comune di Bevagna in data 30/04/1987, registrata a Foligno in data 15/05/1987 al n° 1539 serie V, e trascritta in data 20/05/1987 al RG 1928 e RP 1496.

La stessa ha durata di 99 anni a partire dalla data di stipula, con possibilità di rinnovo di altri 99 anni su richiesta del titolare del diritto di superficie almeno tre mesi prima della scadenza.

L'appartamento oggetto di esecuzione, come detto è posto all'interno di una palazzina ove è presente un Condominio, l'amministratore risulta essere il Sig. Bolletta Marco che, nonostante innumerevoli solleciti e richieste (scritte e verbali, sia a lui che ai suoi collaboratori) non ha fornito al sottoscritto CTU i

dati relativi alla posizione debitoria dei Sig.ri [redacted] ed [redacted]. Pertanto non è possibile effettuare la stima di eventuali debiti degli esecutati verso il Condominio, né quantizzare l'ammontare delle spese medie annue per lo stesso. Qualora il sottoscritto riesca ad ottenere le suddette informazioni le stesse verranno fornite con integrazione alla presente perizia.

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € 190.000,00 del 24/11/2003 ai n°1266 reg. part. e 5598 reg. gen., a favore della Unicredit Banca s.p.a., a garanzia di mutuo di € 95.000,00 concesso al Sig.ri [redacted] e [redacted];
- Ipoteca giudiziale di € 50.000,00 del 28/12/2006 ai n°1655 reg. part. e 7054 reg. gen., a favore di Unicredit Banca s.p.a., in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Foligno, per sorte di € 39.000,00 gravante sulla quota pari ad ½ (un mezzo) di proprietà del Sig. [redacted];
- Ipoteca legale di € 32.244,86, del 21/04/2008 ai n°496 reg. part. e 2078 reg. gen., a favore di Equitalia Perugia s.p.a., per sorte di € 16.122,43, gravante sulla quota pari ad ½ (un mezzo) di proprietà del Sig. [redacted];
- Ipoteca legale di € 310.617,40, del 17/11/2008 ai n°1333 reg. part. e 6169 reg. gen., a favore di Equitalia Perugia s.p.a., per sorte di € 155.308,70, gravante sulla quota pari ad ½ (un mezzo) di proprietà del Sig. [redacted];
- Pignoramento immobiliare del 19/06/2015 ai n°1936 reg. part. e 2345 reg. gen.; contro i Sig.ri [redacted] e a favore di Unicredit s.p.a.

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

- Ipoteca volontaria del 24/11/2003 ai n°1266 reg. part. e 5598 reg. gen.  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*

- Ipoteca giudiziale del 28/12/2006 ai n°1655 reg. part. e 7054 reg. gen.,  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*  
*€ 59,00 per bolli*  
*€ 250,00 per imposta ipotecaria*
  
- Ipoteca legale, del 21/04/2008 ai n°496 reg. part. e 2078 reg. gen.  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = imposte esenti L. 601/73*
  
- Ipoteca legale, del 17/11/2008 ai n°1333 reg. part. e 6169 reg. gen.,  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = imposte esenti L. 601/73*
  
- Pignoramento immobiliare del 19/06/2015 ai n°1936 reg. part. e 2345 reg. gen.,  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria*  
*€ 59,00 per bolli*  
*€ 200,00 per imposta fissa*

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari circa € 673,00.*

### ***STIMA DEI BENI E CONCLUSIONI***

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 e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche che vanno opportunamente tenute in considerazione al fine di un'esatta determinazione del valore di mercato dell'immobile preso in esame.

Si fa presente inoltre che verrà stimato il solo diritto di superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costruito su terreno di proprietà del Comune di Bevagna, pertanto alla scadenza naturale del diritto (salvo rinnovo) gli immobili passano in proprietà al Comune.

Alla luce di quanto appena detto, il valore della quota di 1/1 del diritto di superficie da porre a base d'asta viene calcolata con la seguente formula:

$$Vds = Va * (q^n - 1) / q^n$$

Dove:

Vds= valore del diritto di superficie

Va = valore in piena proprietà

q = 1+r

r = saggio di capitalizzazione

n = durata rimanente del diritto di superficie

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore nel caso di piena proprietà di €/mq 1.100,00 per l'appartamento e di €/mq 700,00 per il box.

Il valore della piena proprietà attribuito agli immobili viene così calcolato:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di una palazzina, censito con foglio 30 part. 616 sub 6.

$$\underline{110,43\text{mq commerciali} \times 1.100,00/\text{mq} = \text{€ } 121.473,00}$$

- garage posto al piano terra di una palazzina, censito con foglio 30 part. 616 sub 12.

$$\underline{20,88\text{mq commerciali} \times 700,00/\text{mq} = \text{€ } 14.616,00}$$

Quindi il valore in piena proprietà (Va) = 121.473,00+14.616,00 = € 136.089,00

$q = 1+r$  ove  $r$  si assume pari al 2% per cui  $q = (1+0,02)$  cioè  $q = 1,02$ .

$N = 69$ , perché dalla costituzione del diritto sono trascorsi 30 anni (1987-2017) pertanto, visto che la convenzione prevede la durata totale di 99 anni (scadenza 2086), rimangono ancora 69 anni

Pertanto, il Valore di stima del diritto di superficie dei beni in oggetto è il seguente:

$$Vds = \text{€ } 136.089,00 * (1,02^{69}-1)/1,02^{69} = \text{€ } 101.382,47$$

**VALORE INIZIALE DI STIMA = € 101.382,47**

Si fa presente che, prima della realizzazione dell'atto di vendita dei beni del presente lotto, occorrerebbe effettuare la variazione catastale per regolarizzare le planimetrie con la situazione reale rilevata sul posto.

Pertanto, alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- 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 € 15.207,37
- spese di cancellazione delle formalità € 673,00
- spese vive per l'aggiornamento catastale € 50,00
- spese tecniche per aggiornamento catastale € 600,00
- contributo integrativo 5% e IVA su spese tecniche € 162,00

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 16.692,37

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 84.690,10

Pertanto, il valore attribuito **ai beni, arrotondato all'intero, può essere ragionevolmente stimato in € 84.700,00 (euro ottantaquattromilasettecento/00).**

Il tecnico  
Geom. Angelucci Antonello