

MAGGIO 2019 – NOVEMBRE 2019

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. n° 2\2019

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Maria Cristina Curti

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Spoleto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 2/2019 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

ITALFONDIARIO S.p.a. con sede in Roma, via Mario Carucci n. 131 - 00143 Roma (RM), c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 00399750587, R.E.A. di Roma n. 30794, P.I. 00880671003, società autorizzata dall'attività finanziaria ed iscritta al n. 32447 dell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari in persona della dott.ssa Francesca Carneri, a tanto abilitato giusta procura speciale conferita in data 28.06.2018 dall'Amministratore Delegato e legale rappresentante pro tempore sig. Claudio Vernuccio, in autentica del Notaio dott. L. Amato di Roma (rep. 51812 rogito n. 15486) quale mandataria di Banca Popolare di Spoleto S.P.A., in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore, si. Luciano Colombini, con sede in Spoleto, P.zza Pianciani 5, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Perugia, c.f. e p.iva 01959720549, R.E.A: n. PG – 170173, iscritta al n. 5134.2 dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia, in virtù di procura corredata di autentica del notaio Luigi Roncoroni, registrato in data 06.08.2015, rep. N. 156837, atto n. 28390, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Paganelli del foro di Perugia fax 075 5728162 pec: francesco.paganelli@avvocatiperugiapec.it elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Paolo Feliziani in Spoleto, Via del Mercato n. 17, il tutto come da delega ex art. 83 c.p.c.

CONTROPARTE– (Debitore):

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. 335 6865769 e avente partita Iva 02176940548

AVENDO RICEVUTO

in data 02/05/2019 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Simone SALCERINI**, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Maria Cristina Curti



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente relazione di stima.

Documentazione non allegata:

- ◆ Decreto N 2/19 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 7 Novembre 2019.
- ◆ Certificato notarile ai sensi dell'art. C.P.C. del .
- ◆ Atto di Precetto dell'1 , notificato il
- ◆ Atto di Pignoramento del notificato il
- ◆ Istanza di Vendita immobiliare del ;
- ◆ Nota di trascrizione del . Registro Generale n. , Registro Particolare n.
- ◆ Nota di iscrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, con dati aggiuntivi espropriazione.

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 _ N. 1 lettera raccomandata A.R. (e PEC), di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento indirizzata alle parti.
- ◆ Allegato 2 _ Richiesta al comune di accesso agli atti, inviata via PEC e relativa ricevuta per il pagamento dei servizi di segreteria.
- ◆ Allegato 3 _ Visure catastali e storiche immobili Foglio NCU n. 144 p.lle 105 sub 47.
- ◆ Allegato 4 _ Estratto di mappa scala 1: 2000 del Foglio 144 del Comune di Marsciano (PG).
- ◆ Allegato 5 _ Planimetria catastale scala 1:100 dell'immobile censito al Foglio 144 p.la 105 sub 47.
- ◆ Allegato 6 _ Copia degli atti autorizzativi e agibilità rilasciati dal comune di Marsciano (PG) relativamente all'immobile sopra indicato.
- ◆ Allegato 7 _ Rilievo di verifica degli immobili oggetto della presente perizia di stima
- ◆ Allegato 8 _ Estratto planimetrico del Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: ufficio tecnico comunale)
- ◆ Allegato 9 _ Ispezione ipotecaria del 17/07/2019



ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ◆ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Marsciano (PG);
- ◆ convocare, a mezzo di raccomandata/ Pec, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, per effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento.;
- ◆ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ◆ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ◆ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Marsciano, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione di Strumento di Pianificazione comunale (PRG) dell'area su cui insiste l'immobile;
- ◆ acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto eventualmente individuato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 02/05/2019 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria di Perugia aggiornata al 17/07/2019 (Allegato 9) da cui risulta che l'ultima trascrizione è quella del pignoramento del _____ n. _____ del Registro generale e _____ del Registro Particolare. Sono state quindi acquisite le visure catastali recenti, l'estratto di mappa catastale (Vax) e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (Allegati n. 3, 4 e 5).

Successivamente è stato fissato un sopralluogo per il giorno 26 giugno 2019 alle ore 09.30, mediante lettere raccomandate A.R. alla parte debitrice e PEC alla parte ricorrente (All. 1).

Nel termine fissato il C.T.U. si è recato presso l'immobile oggetto della presente relazione di stima, siti in Marsciano, Via XX Settembre n. 13.

Grazie alla presenza del _____ in rappresentanza _____ è stato possibile accedere all'interno degli immobili e pertanto la sottoscritta CTU ha potuto eseguire le verifiche necessarie. Era assente la parte creditrice.

In occasione del sopralluogo, oltre ad una dettagliata documentazione fotografica, che in parte si riporta più avanti, è stato fatto un rilievo di verifica (Allegato 7) rispetto alla planimetria allegata all'ultimo atto



autorizzativo, fornita dall'ufficio tecnico comunale (Allegato 6) e a quella risultante dalla planimetria catastale fornita dall'Agenzia del Territorio (Allegato 5).

La conformità urbanistica degli immobili è stata verificata mediante stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente, PRG (Allegato 8), reperito nel sito del comune di Marsciano.

In esito ad un attento studio degli atti del fascicolo e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

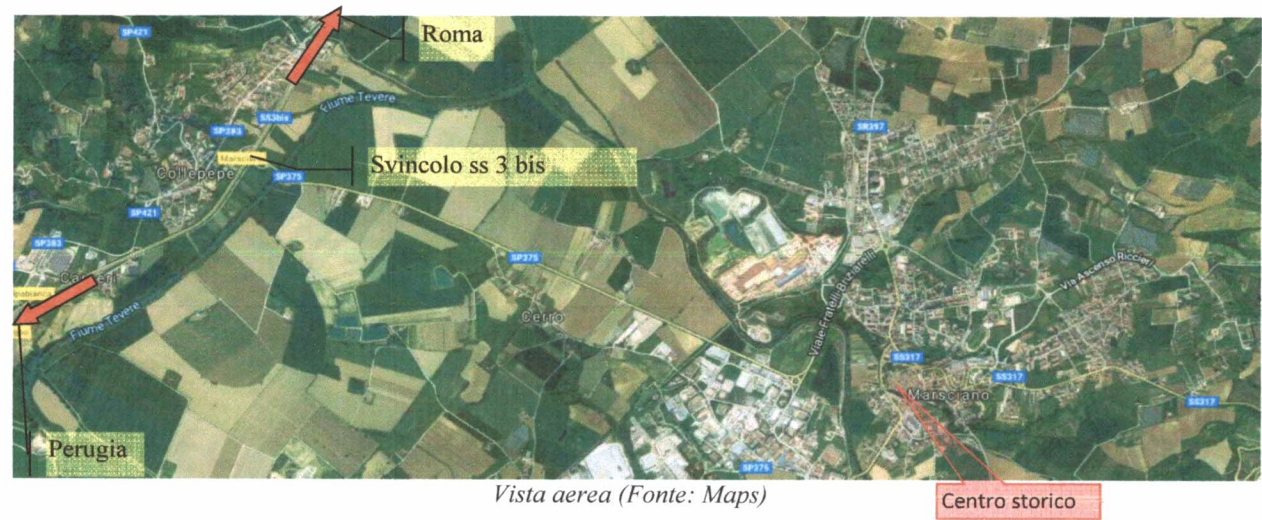
Catasto FABBRICATI – Foglio 144 – Comune di Marsciano – Via XX Settembre, 13						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza Vani	Consistenza Mq	Rendita
105	47	A/2	4	5	106 mq 106 mq (escluse aree scoperte)	Euro 400,25

A/2: Abitazione di tipo civile

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

La presente perizia riguarda un immobile sito nel capoluogo del comune di Marsciano, costituito da un appartamento, ubicato al piano terzo di un edificio storico, sito in via XX Settembre n. 13, una via del centro storico di Marsciano.

Inquadramento territoriale e descrizione dell'immobile



Vista aerea (Fonte: Maps)

Come risulta dalle visure catastali l'immobile attualmente risultano di piena proprietà (1/1)

Come si legge nella visura storica _____ risulta proprietaria _____, con cambio di denominazione nel settembre del _____ (prima si chiama _____); l'immobile in precedenza era stato acquistato _____ con atto del _____

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



, direttamente dalla titolate degli atti autorizzativi, che ne hanno permesso la ristrutturazione.



Zoom Vista aerea (Fonte: Maps)

L'appartamento ha accesso dalla scala interna e a quest'ultima si entra direttamente da via XX Settembre; gli appartamenti di questa porzione del fabbricato sono serviti anche da un ascensore.



L'appartamento si sviluppa interamente lungo il prospetto principale, infatti si compone di 4 locali che si affacciano tutti su via XX Settembre, ad eccezione del bagno, che invece risulta interno e quindi privo di finestre.

Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno verniciate di colore marrone; le finestre sono anch'esse in legno verniciato, ma di colore bianco. Gli infissi interni sono in legno di tipo standard

due delle quali, che si affacciano sul soggiorno, sono a vetri riquadrati da listelli di legno.

Il portone di ingresso, blindato, dà accesso direttamente al soggiorno di 23.50 mq, dotato di camino, dal quale si accede, verso sinistra alla cucina di 19.52 mq e verso destra alla zona notte.





Scala condominiale



Portone di ingresso blindato

Quest'ultima è costituita da due camere da letto distribuite lungo il lato sinistro del corridoio e quindi, come sopra accennato, entrambe con affaccio su via XX Settembre, oltre che da un servizio igienico ed un ripostiglio/lavanderia. Le camere da letto sono entrambe matrimoniali, infatti misurano una 14.36 mq e l'altra 17.78 mq, quest'ultima è posta all'angolo del palazzo ed è pertanto dotata di una ulteriore finestra che si affaccia sul prospetto nord.



Cucina



Finestra della cucina su via XX Settembre

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
 Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
 Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



Il servizio igienico è dotato di un w.c. ed un bidè, due lavabi, una doccia ed una vasca da bagno; l'adiacente ripostiglio è dotato di scarico per la lavatrice. L'edificio è stato ristrutturato negli anni tra il 1996 ed il 2002; il certificato di agibilità, all'epoca licenza di abitabilità, fu rilasciato nel marzo del 2002, pertanto gli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, telefonico) risalgono all'epoca della ristrutturazione. L'impianto di riscaldamento è a pavimento ed è gestito con una caldaia autonoma. Il condominio è dotato di videocitofono.



Corridoio



Camera d'angolo



Corridoio



Camera d'angolo

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



Ad eccezione dei locali di servizio, pavimentati con ceramiche, l'intero appartamento è pavimentato con parquet. Le finiture sono di tipo medio-alto e l'appartamento è ben tenuto; non si sono evidenziati difetti, infiltrazioni o perdite di acqua.



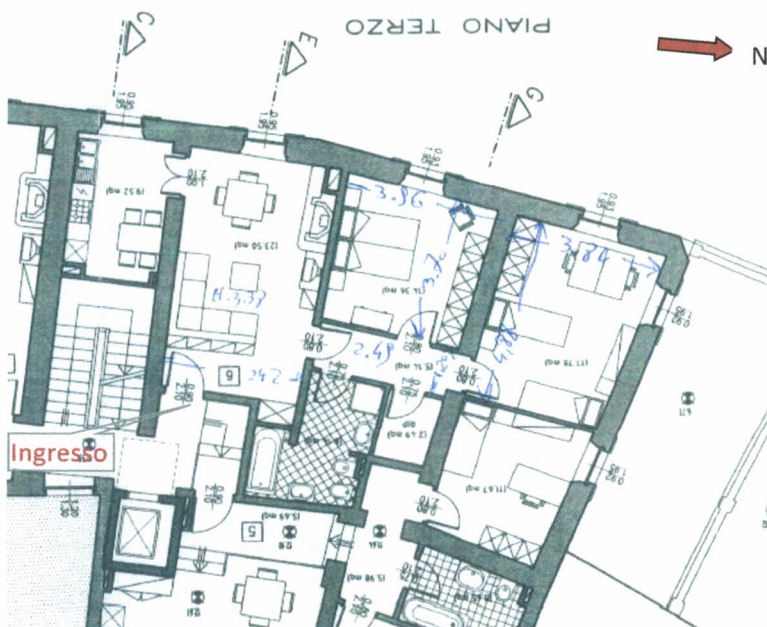
Corridoio



Camera d'angolo

Non son presenti né balconi né locali pertinenziali.

La superficie utile totale dell'appartamento è pari a 80,93 mq; la Superficie Commerciale risulta pari a **100 mq**, in cui sono stati inclusi i muri esterni per uno spessore di 50 cm ed i muri in comunione con le altre proprietà per uno spessore pari alla metà. Di seguito il calcolo della superficie utile:



Superficie utile approvata:

cucina:	9,52 mq
soggiorno:	23,50 mq
corridoio:	5,14 mq
camera 1:	14,36 mq
camera 2:	17,78 mq
ripostiglio:	2,49 mq
servizio igienico:	8,14 mq
Sommano	80,93 mq

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it

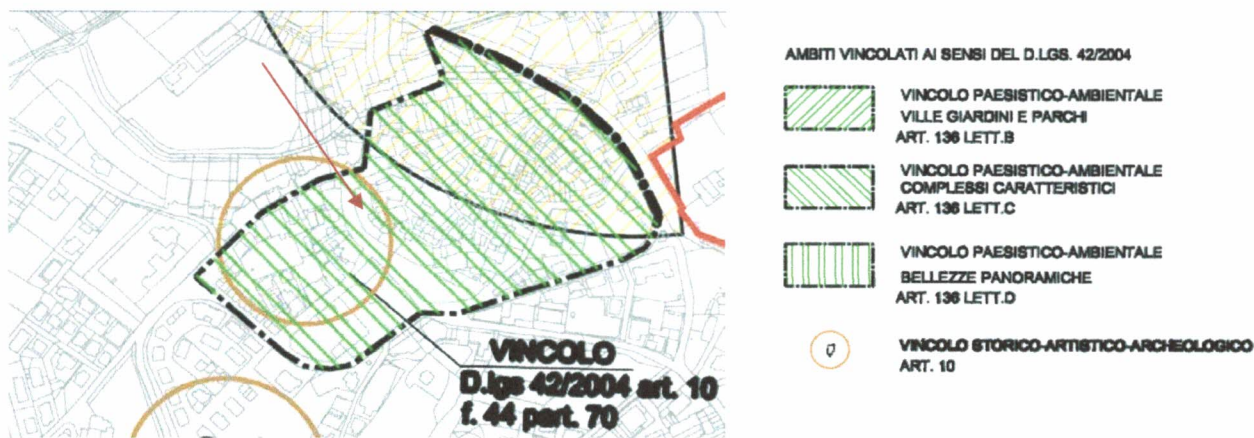


La Superficie Commerciale di **100 mq**, è stata ricavata mediante calcolo automatico, avendo restituito in un programma di disegno informatizzato la pianta dell'alloggio. La consistenza edilizia, come sopra indicata, è stata determinata seguendo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Durante il sopralluogo la sottoscritta CTU ha verificato le misure dei locali riscontrandone complessivamente la conformità con gli elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali e alle planimetrie catastali reperite presso l'agenzia del territorio (gli elaborati grafici sono riportati negli allegati 5 e 6).

Inquadramento urbanistico dell'area

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, di cui all'individuazione catastale indicata nell'apposita sezione, è ubicato in un edificio che ricade in zona di Piano Regolatore Generale Comunale classificata come "AB", cioè quella zona che individua gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale (vedi Allegato 8). Gli interventi in tali zone sono disciplinate dall'art. 10 delle NTA del PRG; sono pertanto ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia. Tali interventi sono da intendersi nelle definizioni di cui al comma 1, art.7, delle stesse norme. La ristrutturazione edilizia ammessa per tali sottozone dovrà essere realizzata con criteri di restauro conservativo evitando interventi volti a modificare radicalmente l'organizzazione interna degli edifici.

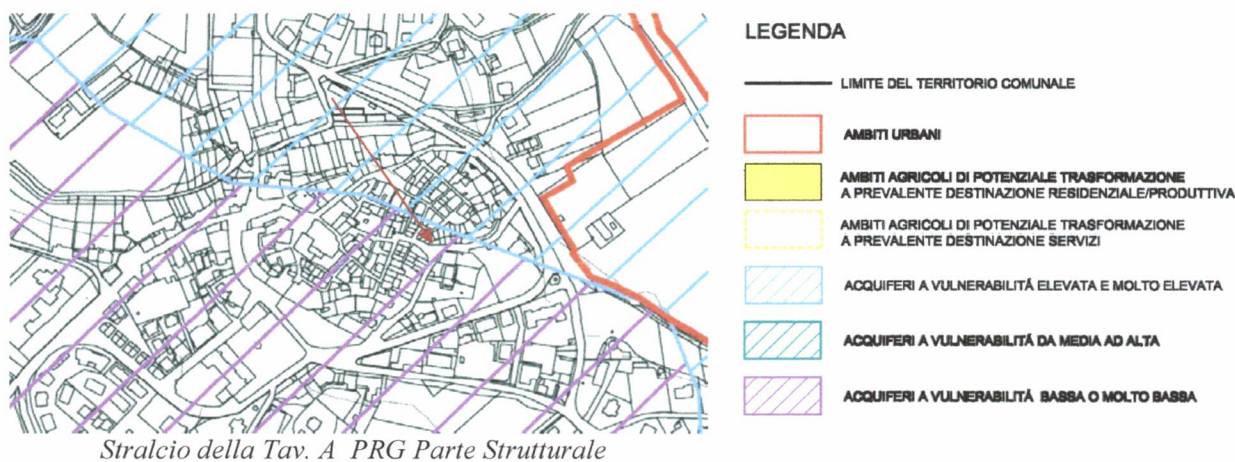


Stralcio della Tav. 5_PRG Parte Strutturale

Dallo stralcio della planimetria di PRG Parte strutturale, di cui alla Tav. 5 Sud_ Sistema degli insediamenti di valore storico-artistico, si evince che l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di studio, è interessata dal vincolo paesistico – ambientale di cui all'art. 136 lett. c) del D.Lgs. 42/2004; quindi qualsiasi intervento che interessi le parti esterne dell'immobile sarà soggetto all'autorizzazione paesistica rilasciata dal comune, dietro parere della "Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio dell'Umbria.



Andando ad analizzare gli elaborati dello stesso piano relativi ad altri eventuali vincoli, risulta che l'area non ne è interessata; pertanto, per completezza, si riporta qui sotto solo uno stralcio planimetrico della Tav A Sud relativa alla "Vulnerabilità degli acquiferi" da cui risulta che l'area è soggetta a bassa o molto bassa vulnerabilità.



Stato di Conservazione degli immobili.

L'intero fabbricato nel suo complesso, sia internamente sia esternamente, è in buone condizioni; l'alloggio oggetto di pignoramento è ben conservato e non necessita di opere di ristrutturazione, è pulito e ben tenuto.

Non manifesta tuttavia vizi di forma né tracce di infiltrazioni o di umidità.

Trattandosi di immobile ristrutturato antecedentemente al 2011 e inoltre ubicato in un centro storico, non sono presenti sistemi di produzione di energia provenienti da fonti rinnovabili.

Poiché per l'alloggio, come anche per l'intero edificio, è stata rilasciata "Licenza di Abitabilità" nel 2002, l'immobile risulta in regola con dichiarazioni di conformità degli impianti in base alle normative dell'epoca.

Urbanizzazioni.

Poiché l'edificio al quale appartiene l'alloggio oggetto della presente relazione di stima è ubicato in ambito urbano, sono presenti tutti i servizi pubblici, (elettrico, metano, acqua, fognature, telefonia); le utenze sono tutte attive. La zona è inoltre servita dalla raccolta urbana dei rifiuti differenziati.

INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'appartamento oggetto della presente perizia, posto al terzo piano dell'edificio storico di via XX settembre, è occupato in modo permanente dal _____, in virtù di un contratto a titolo gratuito con la _____.

Le spese condominiali spettanti per l'alloggio oggetto di stima ammontano a 50 €/mese. Il proprietario attualmente **ha un debito con il condominio di 3.000 €.**

Non ci sono servitù in atto.



Sull'immobile in oggetto non risultano gravami, ad eccezione dell'atto di pignoramento riportato nel successivo paragrafo relativo alle trascrizioni ipotecarie.

La ristrutturazione dell'edificio era stata realizzata dalla

.., la quale aveva ottenuto un contributo in conto capitale dalla Regione dell'Umbria per la ristrutturazione di undici (11) alloggi da destinare all'assegnazione in proprietà ai soci della Cooperativa, come edilizia agevolata, ai sensi della Legge 457/78. La convenzione fu stipulata tra il Comune di Marsciano e la .. La convenzione stabiliva che "[...]il costo di assegnazione medio massimo al metro quadrato di superficie complessiva (Sc) delle unità immobiliari dal progetto approvato risulta pari a € 1.153,43". (art. 8 della Delibera di G.M. n. 411 del 20/05/1997); il costo medio massimo a metro quadro della delle unità immobiliari era riferito alla Sc (Superficie complessiva), cioè alla superficie utile abitabile più il 70% delle superfici nette non residenziali e delle superfici nette destinate a parcheggi. Questo costo di assegnazione era riferito al piano mediano ideale dell'edificio, quindi potevano esserci variazioni in base al piano e all'esposizione per un valore massimo maggiore o minore al 10% del suddetto costo medio massimo. Il socio assegnatario non poteva né locare né alienare il bene prima dei cinque anni dall'assegnazione se non per gravi motivi e comunque previa autorizzazione della Regione ai sensi della Legge Regionale n. 1179 del 1 novembre 1965. All'art. 14 del suddetto atto veniva stabilito che in caso di cessione di un'unità immobiliare successiva alla prima vendita il costo di assegnazione dell'alloggio doveva essere rivalutato in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati (l. 392/78 ARTT. 24 e 81); tale valore doveva poi essere ridotto dell'1% per ogni anno successivo al sesto anno dalla ultimazione dei lavori. Dall'assegnazione dell'alloggio sono passati 22 anni; dall'ultimazione dei lavori (2002, data del certificato di agibilità) sono trascorsi 17 anni. Tali vincoli saranno considerati nelle conclusioni del processo estimativo.

TITOLI AUTORIZZATIVI E AGIBILITA'

La ricerca degli atti autorizzativi presso gli uffici comunali, ha condotto all'acquisizione della documentazione di seguito elencata, riportata in copia nell'Allegato 6:

1. Concessione edilizia n. del intestata a "
2. Concessione edilizia n. del intestata a "
3. Concessione edilizia n. del intestata a "
4. Licenza di Abitabilità N. del "
5. Resta valido lo stato attuale assentito dall'ufficio tecnico comunale, che si allega (Allegato 6).

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674
Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769
Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Poiché l'edificio è stato realizzato a seguito di rilascio di regolari atti autorizzativi da parte del comune, la consistenza e la destinazione d'uso sono conformi alla destinazione di zona residenziale e a quanto autorizzato mediante gli atti autorizzativi.

Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo è emerso che l'immobile risulta conforme agli elaborati allegati all'ultima autorizzazione edilizia e alle planimetrie catastali.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'app.to di cui alla p.lla 105 sub 47, del foglio del catasto fabbricati n. 144 del comune di Marsciano è occupato in modo permanente dal  , come precedentemente riportato, con atto privato a titolo gratuito.

VISURE IPOTECARIE

La verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata per via telematica in data 17/07/2019, ha confermato che l'ultima trascrizione è quella di pignoramento, che si allega (allegato 9).

VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 2/2019, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 26 giugno 2019 alla presenza del s.  ha ritenuto che il bene pignorato non possa essere diviso in lotti e pertanto la vendita dovrà avvenire come Lotto Unico come di seguito indicato:

Lotto Unico: app.to al piano terzo: F. 144, p.lla 105 sub 47 (ente urbano) _ Superficie commerciale: 100 mq.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il comune di Marsciano ricade nella provincia di Perugia, da cui dista circa 58 km; è un comune di 18.700 abitanti (al 30/09/2017). Il territorio comunale ha una superficie di 161,50 km² e si trova ad un'altitudine pari a 184 m s.l.m.; la densità di popolazione pari a 115,79 abitanti per km². Il vasto territorio comunale comprende 49 frazioni. Dal punto di vista sismico, è classificato come zona 2.

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico di Marsciano; questa zona, dal punto di vista del mercato immobiliare, è la terza zona o fascia immobiliare del comune omonimo, è quella denominata appunto "Centro Storico". La valutazione di un immobile in questa zona del comune è anzitutto data dal tipo di immobili che generalmente la compongono; il patrimonio immobiliare nel Centro Storico si trova in genere in uno stato conservativo normale. In genere in questa zona commerciale il mercato immobiliare è dettato dall'interesse e dai volumi delle compravendite e, al momento, il mercato residenziale si può definire zona si può definire attivo, anche se le zone più richieste sono le frazioni di Marsciano, infatti le agenzie immobiliari hanno valutato che solo l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città; il prezzo degli appartamenti a Marsciano è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina.

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione, le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile e l'ambiente urbano in cui è ubicato.

Criteri di stima per i fabbricati

La stima fa riferimento al "**Lotto Unico**", come precedentemente individuato.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

1. Il primo criterio di valutazione è quella di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si è inoltre fatto riferimento alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.
2. Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
3. Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adotteranno per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima; il primo basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

3.1 Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

3.2 Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume un'importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Per il comune di Marsciano, per abitazione di tipo economico in buono stato, il Borsino immobiliare fornisce un saggio di capitalizzazione per abitazioni pari a 3,6 %. Il parametro r da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

a) I fattori correttivi:

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	centro	- 0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus_ due o più linee	- 0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - università - mense universitarie - strutture sanitarie - luoghi di culto	± 0,28%		- 0,14%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	sufficiente sufficiente sufficiente	0,00%
<i>Livello di inquinamento ambientale, verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	sufficiente buono	0,00% -0,02%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	sufficiente	0,00%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	insufficiente	+0,18%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	± 0,20%	ottima buona	- 0,10% - 0,05%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	piano terra	- 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	scarsa	+0,06%



<i>Grado di rifinitura interna e esterna_</i> <i>Livello tecnologico degli impianti</i>	$\pm 0,16\%$	Buono Ottimo Buono	- 0,04% - 0,06% - 0,03%
<i>Necessità di manutenzione_ Sicurezza delle</i> <i>situazioni strutturali</i>	$\pm 0,12$	Buono Buono	- 0,03% - 0,04%
<i>Età dell'edificio</i>	$\pm 0,10\%$	17 (ristrutturato_abitabilità 2002)	-0,03%
<i>Coefficiente di Produttività</i>	$\pm 0,06\%$		-0,02%
SOMMANO Lotto Unico			- 0,58 %

Correggendo il valore di partenza 3,60% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a 3,02%.

3.3 Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ($V = B / r$)

Per una ulteriore verifica si procederà anche alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, metodo consono per questo tipo di immobile, che presenta una struttura abbastanza comune per edifici della stessa epoca. Tale metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito.

Questo metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula: $V_M = V_C - V_R$

in cui V_M è il valore di mercato dell'immobile, V_C è il costo di costruzione e V_R è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di riproduzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi.

Per i due si ha quindi:

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 1000,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali. A questo importo, comprensivo dell'acquisto dell'area viene detratta l'incidenza del valore del terreno, che corrisponde circa al 25%, in quanto palazzo del centro storico, per cui il costo di costruzione risulta pari a 750 €/mq, cui si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne e del 12% per progettazioni,



direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere; il costo ottenuto è pertanto pari a **924,00 €/mq**.

La superficie del terreno coincide in questo caso con la superficie lorda dell'alloggio e pertanto risulta uguale a 100 mq; tale superficie andrà moltiplicata per il valore di 250 € (incidenza sul costo di costruzione) per un importo di 25.000 €, cui si aggiungono gli oneri di acquisto area corrispondenti circa al 13%, quindi 3.250 € per un totale di **28.250 €**.

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utili dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,66$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età (in anni) dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento C_d deriverà poi dalla formula :

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip} :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che l'edificio oggetto di stima è stato ristrutturato circa 17 anni fa e quindi in base al calcolo del valore deprezzato di cui alle tabelle di vetustà previste dalla L. 392/1978, si considerano i 17 anni come massima obsolescenza e quindi si considera una vita residua di 83 anni.

Applicando la sopraindicata formula si possono ottenere i seguenti valori:

$$D = 7,12\% \quad C_d = 92,88\% \quad V_{Rip} = 92,88\% \times 924 = 858 \text{ €/mq}$$

1. Criterio di stima n. 1

Prezzo medio di mercato (V_x) desunto da comparazione con immobili simili; si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo immobili similari ubicati nella stessa zona, appartenenti alla medesima zona commerciale, zona residenziale del centro storico, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni similari e costruiti o ristrutturati più o meno nello stesso periodo:

Lotto Unico

Mercato Immobiliare Marsciano (PG)				
	ubicazione	mq	Euro	€/mq
in palazzo d'epoca_ristrutturato	Centro storico	173	155.000	€ 896
In palazzo_ristrutturato	Centro storico	55	45.000	€ 818
In palazzo_ristrutturato	Centro storico	100	99.000	€ 990
Appartamento	Centro storico	153	110.000	€ 719

Architetto Maria Cristina Curti _ Iscritta all'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674

Via Leonida Bissolati n. 3_06034 Foligno (PG) – cell.: 335 6865769

Email: mariacristinacurti.arch@gmail.com; PEC: mariacristina.curti2@archiworldpec.it



Buono stato	Centro storico	155	110.000	€ 710
Ristrutturato	Centro storico	53,25	59.000	€ 1.108
		689,25	578.000	

Applicando la formula $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_{x1} = \frac{578.000}{689,25} \times 100 = 83.859$ euro

Dove p_{xn} è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della stima e pari a:

LOTTO 1_mq 100
Valore Immobile €
83.859

Le quotazioni del Borsino immobiliare, per la zona oggetto di studio, forniscono per le abitazioni medie in buono stato un valore di 831 euro/mq; si è considerato l'immobile in fascia media di prezzo in quanto pur essendo ubicato in zona centralissima e in palazzo d'epoca, non è provvisto di garage né di altri locali pertinenziali; e le finiture sono di tipo standard, medio-alto.

Da cui,

LOTTO UNICO	
Superficie comm.	Valore Immobile €
100 mq	83.100

In riferimento al valore di mercato si riportano i dati indicati nel listino del I Trimestre 2019 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati, che riguardano le abitazioni Per gli edifici in oggetto si fa riferimento alle abitazioni abitabili: il valore medio di mercato è di 950 €/mq. (€/mq 800÷1100)

Superficie Lotto 1	Valore di mercato €/mq	Valore Immobile €
mq	medio	Lotto Unico
100	950	95.000

Per quanto riguarda questo primo criterio facendo una media dei valori ottenuti si può concludere che il valore di mercato dell'immobile relativo ai due Lotti risulta come indicato nella seguente tabella:

Criterio 1_Lotto 1	VM €
Metodo comparativo	83.859
Borsino immobiliare	83.100
Camera di Commercio	95.000
Valore Medio	87.320



2. Criterio di stima n. 2

Lotto Unico

Valore OMI disponibile: Banca dati Anno 2018, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Marsciano, Zona: B2, Centrale, Destinazione: Residenziale, Stato conservativo: Normale, Tipologia: Abitazioni civili. Per la valutazione di tale immobile, vista la tipologia, come sopra descritta, e lo stato di conservazione si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO 1 _100 mq
1000	1250	1125	112.500

3. Criterio di stima n. 3

Lotto Unico

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonti: Borsino immobiliare €/mq 2,5 – fascia media per abitazioni civili e quotazioni online €/mq 4,74) pari a €/mq 3,62 e il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.: min 3,2- max 4,2→si prende il valore medio: 3,7 €/mq. Valore medio di locazione €/mq 3,66 mensile.

Ai fini del calcolo del reddito annuo si considera la superficie commerciale dell'alloggio, che risulta pari a 100 mq.

Canone €/mq	Canone mensile Lotto 1 €	Rlt €
medio	Sup 100 mq	annuo
3,66	366	4.392

Applicando la formula $V = Bf/r$

LOTTO UNICO		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 3.514	3,02 %	€ 116.358

b) Stima per il lotto con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

La stima secondo questo criterio prevede il calcolo separato del valore dell'edificio e del valore dell'area, per la quale si è valutata l'incidenza percentuale sul costo di costruzione come precedentemente individuato.

Per quanto già sopra calcolato segue la seguente stima:

V _{Rip} €/mq	Superficie mq	V _{Rip} €	Valore area €	Valore del bene €
858	100	€ 85.800	28.250	€ 114.050



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto, soprattutto relativamente al valore di mercato dell'immobile, riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, si può indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

LOTTO UNICO	
Criterio di stima	V
1	€ 87.320
2	€ 112.500
3a	€ 116.358
3b	€ 114.050
Media delle stime	€ 107.557

Trattandosi di immobile ristrutturato ai sensi della legge 457/78, con il vincolo di assegnazione degli alloggi secondo i criteri dell'edilizia agevolata, sulla base di una convenzione stipulata con il comune, come riportato nella sezione *"INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE"*, la sottoscritta CTU ha effettuato una rivalutazione del costo medio massimo di assegnazione dell'immobile fissato nella convenzione, secondo gli indici ISTAT come indicato nella convenzione stessa e come riportato nel paragrafo di cui sopra. Dal calcolo di rivalutazione monetaria effettuato risulta che il valore al mq di Euro 1.153,43 aggiornato all'attuale indice ISTAT per i costi di costruzione, pari a 102,6, risulterebbe pari a circa 1.646 euro; questo valore dovrebbe essere ridotto dell'1% per ogni anno successivo al sesto anno dalla data di ultimazione dei lavori e quindi la riduzione dovrebbe essere pari al 12% (17 anni -5 anni). Per quanto appena descritto il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima sarebbe il seguente:

$$100 \text{ mq} \times 1.646 \text{ €} \times 0.88 = 144.848 \text{ €}$$

Come si nota tale importo risulta superiore al valore di mercato stimato precedentemente e pertanto applicando questa cifra come importo stimato per l'immobile pignorato, di cui alla presente relazione, si dichiarerebbe un valore fuori mercato. Si conclude quindi che il prezzo derivante dal processo di stima è quello più plausibile e quindi a conclusione dello stesso si ritiene congruo il seguente valore:

Valore del LOTTO UNICO	€ 107.557
-------------------------------	------------------

Come già descritto nella sezione relativa alle "indicazioni dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene, deve essere regolarizzata la posizione con il condominio, verso il quale esiste un debito di € 3.000.



Ciò è quanto, in qualità di tecnico incaricato della redazione della presente, in mia fede posso dichiarare espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. *Maria Cristina Curti*



Foligno, 05 Agosto 2019

