

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare

BNP Paribas - 

RGE n° 07/2011

Giudice : Dott. Roberto Laudenzi

Relazione di Perizia

C.T.U. : Arch. Stefano Cardinali

TRIBUNALE DI SP
23 DIC 2011



MANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
ARCHITETTURA
STEFANO
CARDINALI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI TERNI
226



Elencazione ed individuazione
dei beni e stima analitica



Unità Immobiliari site nel comune di Giano dell'Umbria (Pg), località Bastardo, via dell'Agricoltura n.25, censite al Catasto Urbano dello stesso comune, con particella n. 479 subalterni 8 e 9 del foglio 2, di proprietà dei s**[REDACTED]**

- Lotto "A" composto da: abitazione su un unico livello al piano secondo suddivisa in tre vani principali (2 camere e un vano soggiorno angolo cottura), un servizio igienico ed un balcone ed un autorimessa di pertinenza all'abitazione al piano seminterrato e corte di proprietà esclusiva nello spazio antistante il lotto destinata a giardino - posto auto per una Superficie Commerciale Complessiva pari a mq. 99,47.

Valutazione Totale del LOTTO 90.000 €.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto Arch. STEFANO CARDINALI con studio in Terni (TR), via Gabelli n.30, iscritto all'Ordine degli negli Architetti della Provincia di Terni con n. 236, in ottemperanza all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio ricevuto dal Tribunale di Spoleto, eseguiti i rilievi del caso sugli immobili in oggetto, ha redatto la seguente perizia di Stima al fine di determinare il valore di mercato di due unità immobiliari di proprietà dei Sig.ri [redacted] [redacted] per la controversia promossa dalla Ital fondiario SpA - BNP Paribas, contro i suddetti proprietari.

1. DATI GENERALI

1.1 Ubicazione:

Comune: Giano dell'Umbria (Pg);

Località o frazione: Bastardo, via dell'Agricoltura n.25

1.2 Dati catastali:

Visti i registri catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia si è constatato che le unità immobiliari oggetto della controversia sono censite al Catasto Urbano del Comune di Giano dell'Umbria con particella n.479 sub. 8 e 9 del foglio 2, intestate come segue.

Catasto Fabbricati

Foglio	Part.n.	sub.	Destinazione d'uso	Consistenza Vani/mq.	Cat.	Classe	Rendita Euro
2	479	8	Abitazione civile	3,5 vani	A/2	2	216,91
2	479	9	Autorimessa	38 mq.	C/6	3	72,61
Intestati							
1.	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2 in reg. di com. di beni con Ismani Zeljije				
2.	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2 in reg. di com. di beni con Ismani Raman				

N.B. al subalterno 9 censito come autorimessa è graffata anche una corte di uso esclusivo evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato.

1.3 DATI AUTORIZZATIVI DEI FABBRICATI

Il complesso immobiliare è costituito da un unità immobiliare ad uso abitativo e pertinenze distinte successivamente come LOTTO "A" costruito con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giano dell'Umbria in data 15.12.1986 protocollo numero 872 /87 e successivamente non hanno subito modifiche che necessitavano di ulteriori autorizzazioni e/o concessioni da parte del Comune sopra citato.

1.4 DATI URBANISTICI DELL'IMMOBILE

- Strumento Urbanistico:

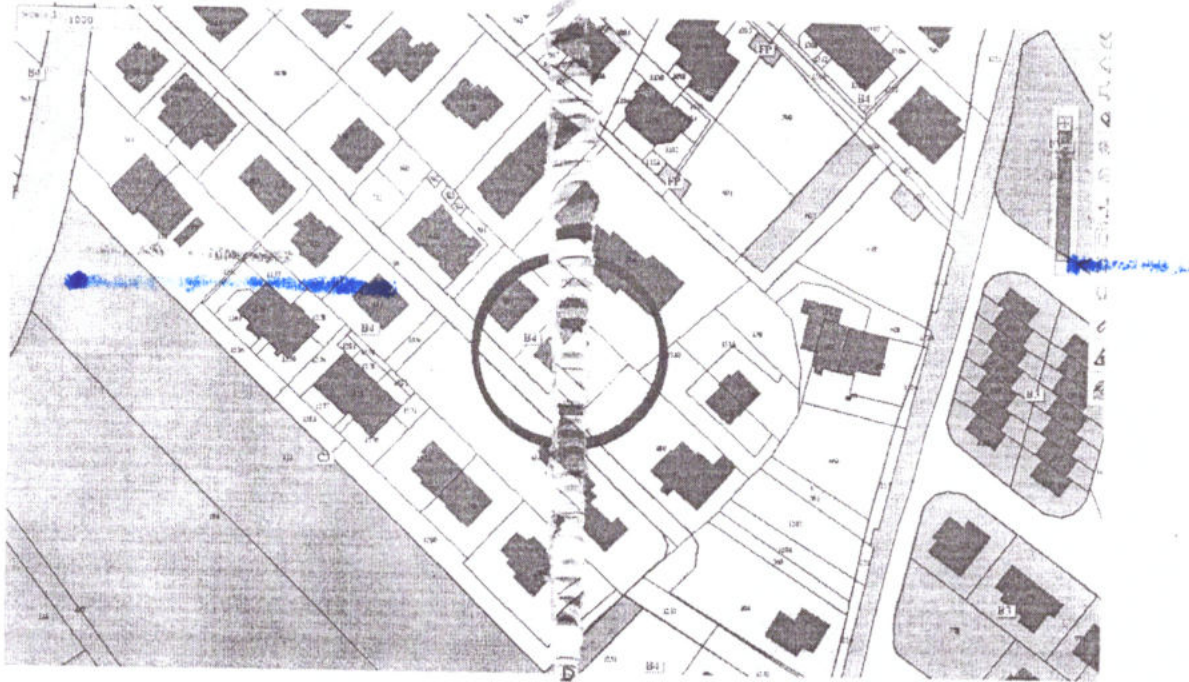
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 05.08.2000;

- Destinazione Urbanistica:

Zona "B4" – Zona di Completamento ad alta densità edilizia

Stralcio di P.R.G.



1.4 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 09.12.2011, individuati con assoluta certezza gli immobili descritti in premessa, è stato eseguito un sopralluogo allo scopo di verificarne le condizioni generali; sulla base dei risultati sono state appurate le effettive condizioni dello stesso sia da punto di vista statico sia per quel che concerne le finiture e gli impianti; inoltre per le unità immobiliari sono state dettagliatamente valutate le condizioni generali di conservazione ed il grado di finitura.

Per la stima delle unità immobiliari oggetto di controversia, costituite da un appartamento di civile abitazione al piano secondo con autorimessa al piano sottostada e corte di pertinenza esclusiva, è da intendersi un unico lotto in quanto sia l'abitazione dei proprietari che le pertinenze sono direttamente funzionali tra di loro.

- Unico Lotto composto dalla particella n. 479 subalterni 8 e 9 del foglio 2 del Comune di Giano dell'Umbria;

2. Relazione descrittiva Immobili oggetto di controversia

- Lotto "A" - particella n. 479 sub. 8 e 9 del foglio 2 del Comune di Giano dell'Umbria;

L' U.I. si sviluppa su un unico livello al piano secondo ed è suddivisa in tre vani principali (2 camere e un vano soggiorno angolo cottura), un servizio igienico ed un balcone ed un autorimessa di pertinenza all'abitazione al piano seminterrato. All'unità immobiliare è attribuita una corte di proprietà esclusiva nello spazio antistante il lotto destinata a giardino - posto auto.

L'immobile è abitabile ed in sufficiente stato di conservazione, le strutture e le finiture per quanto visibile necessitano di interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 punto 1 lettera a) della L.R. n.1 del 18.02.2004.



2.1 STRUTTURE

Strutture portanti

- *Fondazioni*: non visibili;
- *Elementi verticali*: struttura in c.a con tamponatura in mattoni portanti intonacati;
- *Elementi orizzontali*: solai in laterocemento;
- *Copertura*: a due falde con coppi e tegole.

Tamponatura e Tramezzi:

- *Tramezzi*: mattoni forati.

Scale: è presente una scala esterna con grado e sottogrado in marmo a servizio condominiale per l'ingresso alle U.I. costituenti l'immobile.

2.2 FINITURE

Pavimenti: in monocottura al piano secondo e cemento battuto al piano seminterrato;

Infissi: - *esterni*: Finestre in alluminio e legno con vetro semplice e avvolgibili di plastica; - *interni*: Porte in legno per camere e servizi; - *portoncini*: Porta in legno di tipo normale; - *soglie*: per porte, finestre e gradini interni, in travertino;

Verniciatura e tinteggiatura: Interni con pittura a tempera;

Bagni: n. 1 bagno; - *pavimento*: Piastrelle in ceramiche smaltate; - *rivestimento*: come sopra; *altezza*: 1.60 - 2.00 metri circa;

2.3 IMPIANTI

Ascensori: No - **Montacarichi:** No /

Riscaldamento: SI / autonomo con radiatori;

Acqua: SI / Allaccio contatore pubblico;

Elettricità: SI / Allaccio contatore pubblico;

Altri impianti canalizzati: - *Citofono:* SI / - *telefoni:* SI / - *televisione:* SI /

2.4 SISTEMI DI SMALTIMENTO

Smaltimento acque nere: presente attraverso fogna pubblica;

Smaltimento residui solidi: presente.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA

2.5 RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Superfici delle unità immobiliari :

U.I.	Piano	Destinazione d'uso	S.U. mq.	S.N.R. mq.	Cat.
1	Seminterrato	Autorimessa	-	38,00	C/6
2	Secondo	Abitazione	64,90	8,80	A/2
	Terra	Corte	-	114,50	-
-	Superficie Totale		64,90	161,30	-

3. Stima del LOTTO

La stima del costo unitario è stata effettuata per comparazione con altri immobili posti nella stessa zona periferica del comune di Giano dell'Umbria, frazione di Bastardo, tendendo presente i valori di mercato desunti dal Listino Prezzi degli Immobili della Borsa immobiliare Umbra e della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per fabbricati siti nello stesso comune. Stabilito il costo base per un immobile ubicato in una zona simile, si è calcolato il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL COSTO UNITARIO

La ricerca del valore unitario sopra citato, per abitazioni di tipo civile e relative pertinenze, ha rilevato nel primo semestre del 2011 un valore di mercato medio che oscilla tra i 820 ed 1.000 Euro al metro quadrato in funzione delle condizioni dell'immobile.

Pertanto considerato che l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria ed è attualmente abitabile, si è scelto di assumere come prezzo base al mq. un valore pari a 900,00 €.

STIMA DEL LOTTO

Determinato tale valore unitario di mercato, è stato calcolato il valore del LOTTO A in funzione della superficie commerciale così calcolata:

- 100 % della superficie utile per l'abitazione al piano 2°, pari a 64,90 mq.;
- 25 % della superficie dei balconi scoperti, pari a 2,20 mq. (8,80mq. x 25%);
- 40 % della superficie dell'autorimessa, pari a 15,20 mq. (38,00mq. x 40%);
- 15 % della superficie destinata a posto auto e giardino, pari a 17,17 mq. (114,50mq. x 15%);

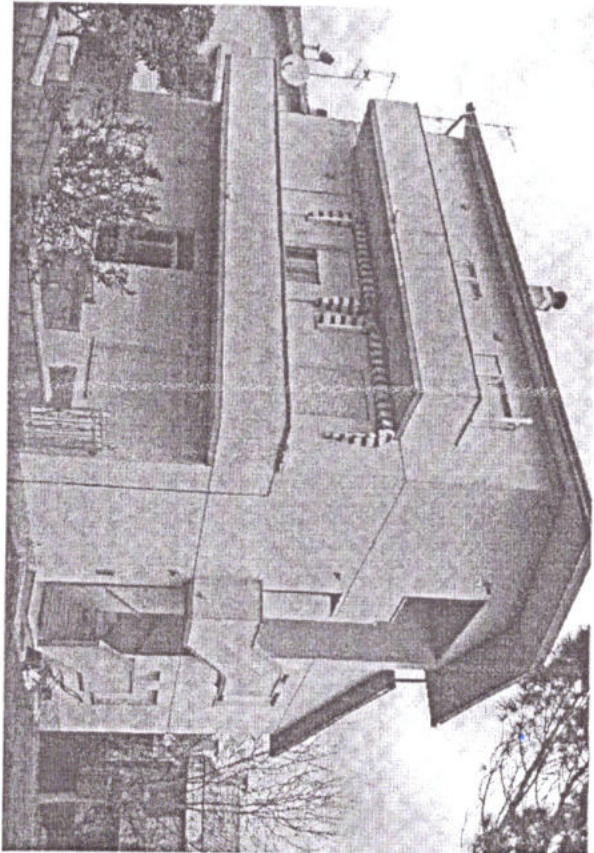
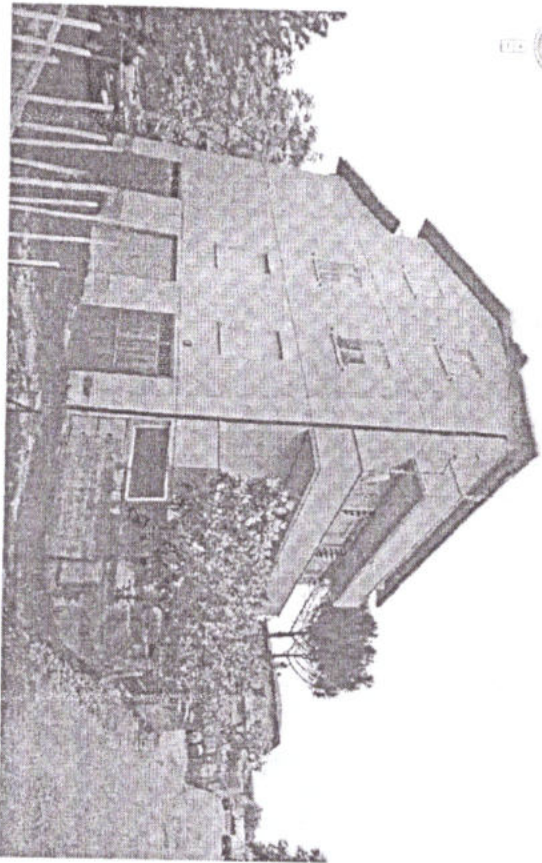
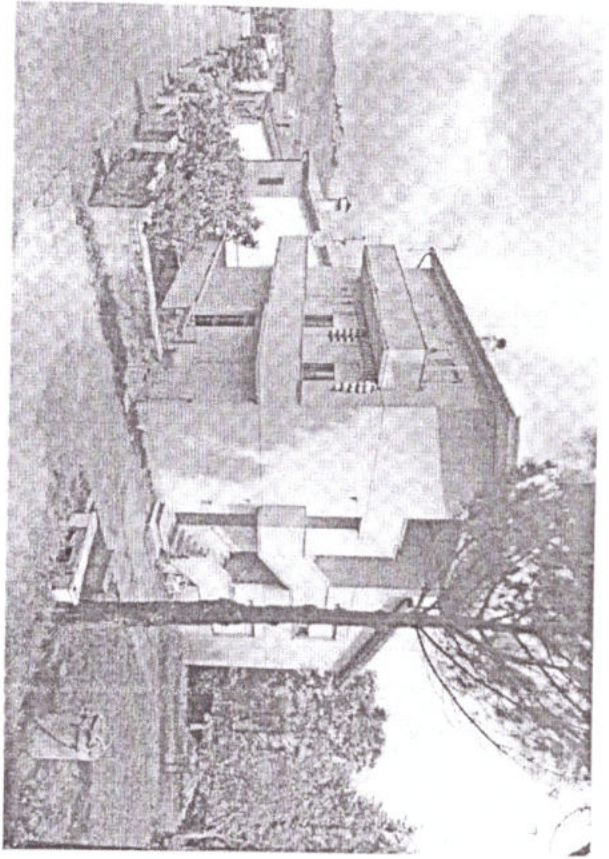
per una Superficie Commerciale Complessiva pari a 99,47 mq.

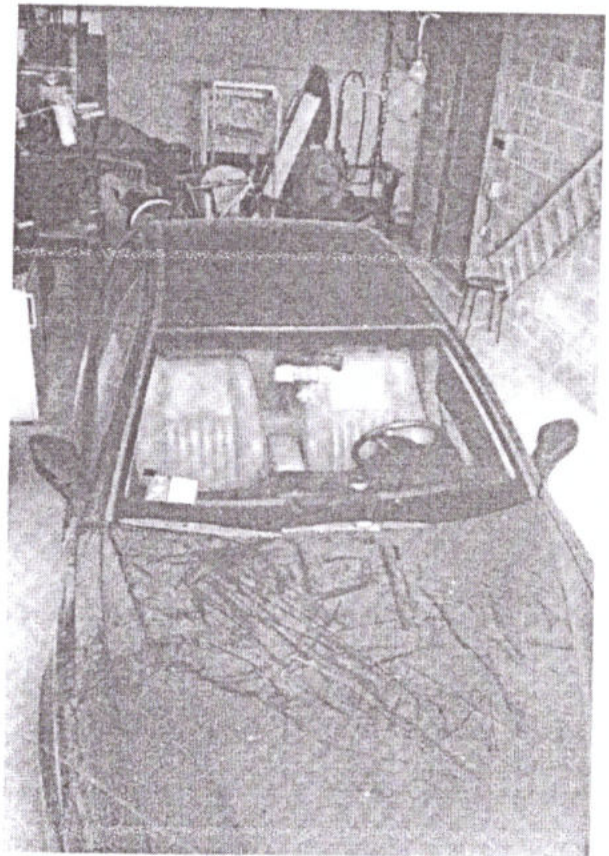
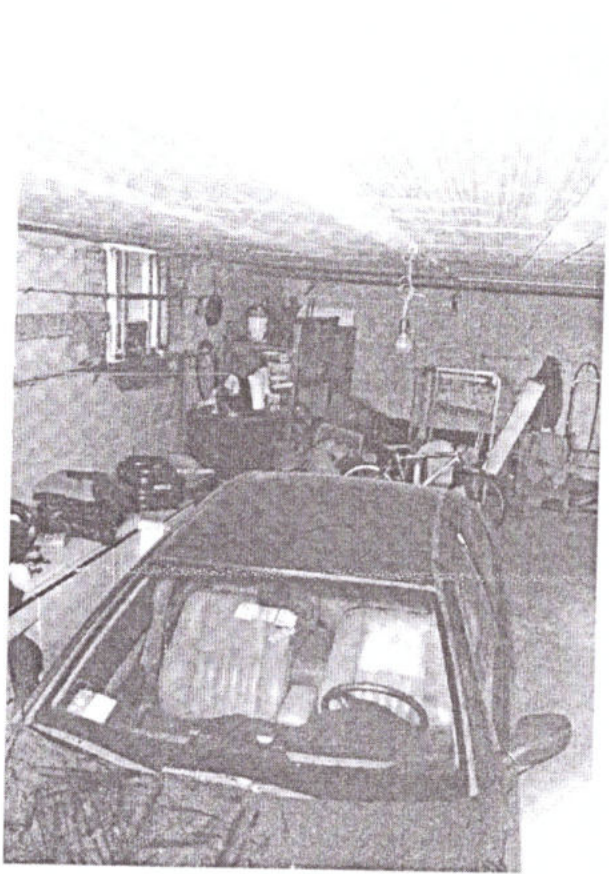
Lotto	Piano	Destinazione d'uso	Sup. Comm.	€/mq.	Valore totale
A	S1,2°	Abitazione e pertinenze	99,47	900,00	89.523,00
Valore del LOTTO "A" (arrotondato)				€	90.000,00

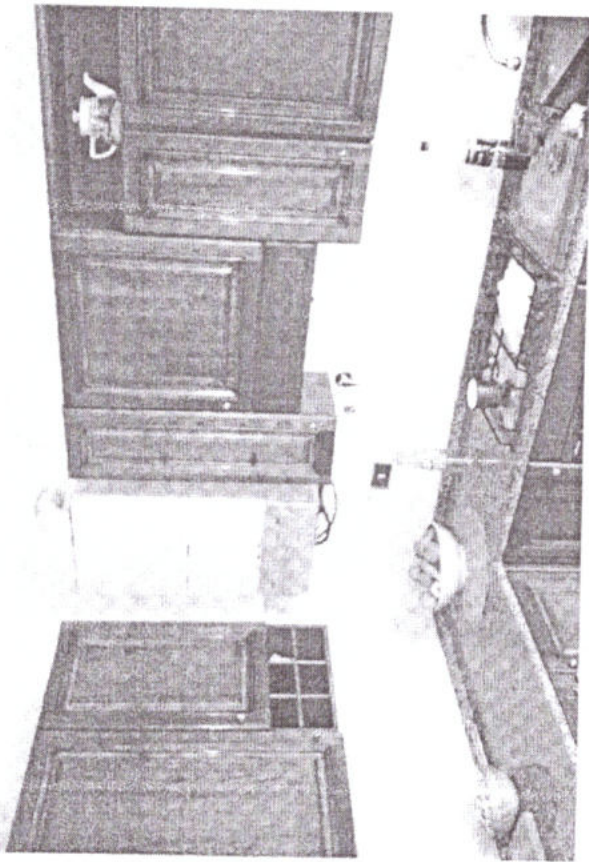
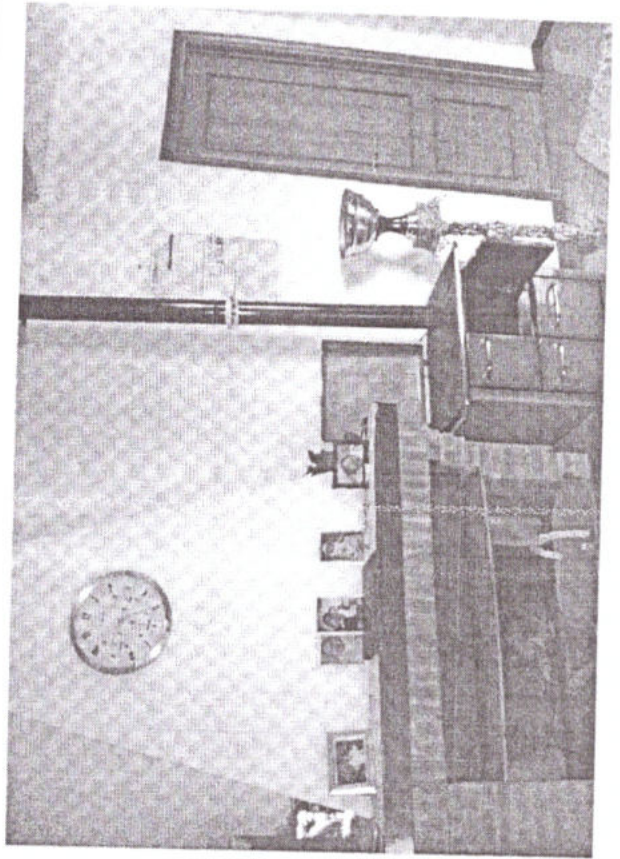
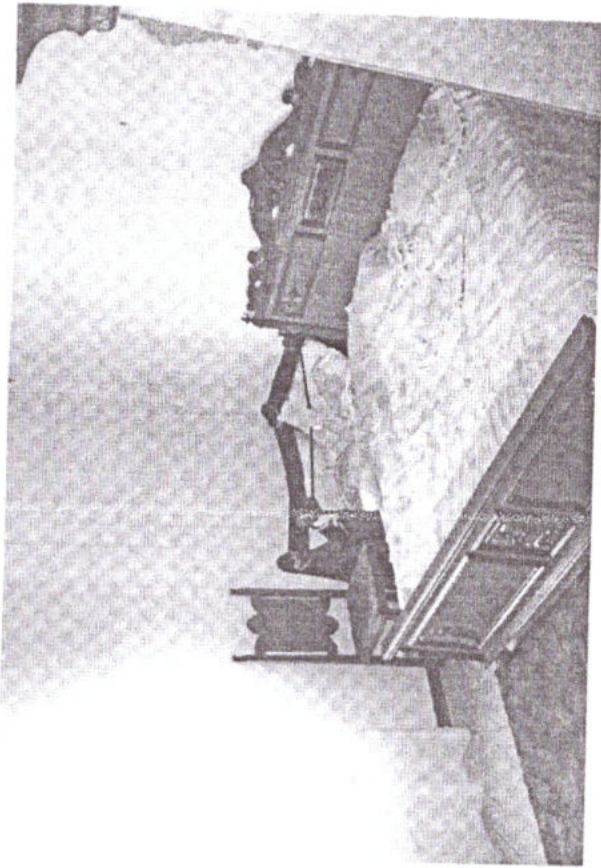
La stima del valore di mercato del lotto composto dalle unità immobiliari, ubicate nel Comune di Giano dell'Umbria in località Bastardo, via dell'Agricoltura n.25, censite al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Perugia con particella n. 479 subalterni 8 e 9 del foglio 2, di piena proprietà di [redacted] costituente il LOTTO oggetto di valutazione, sulla base della stima sintetica comparativa eseguita in base ai criteri descritti nei precedenti paragrafi è di Euro 90.000,00.

Documentazione fotografica











MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 11 (Nuovo e ridotto Formato Ortofoto)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

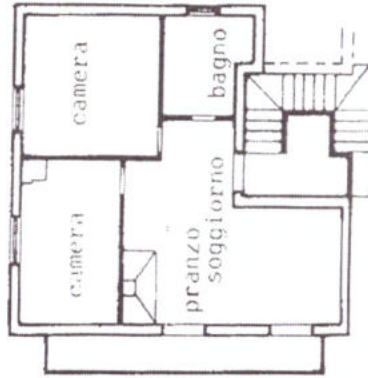
L.R. DEL RETTO LEGGE 11 APRILE 1939, N. 632

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **GIARDINO DELLA UMBRIA**

Via **BASTARDO**

Ditta **[REDACTED]**

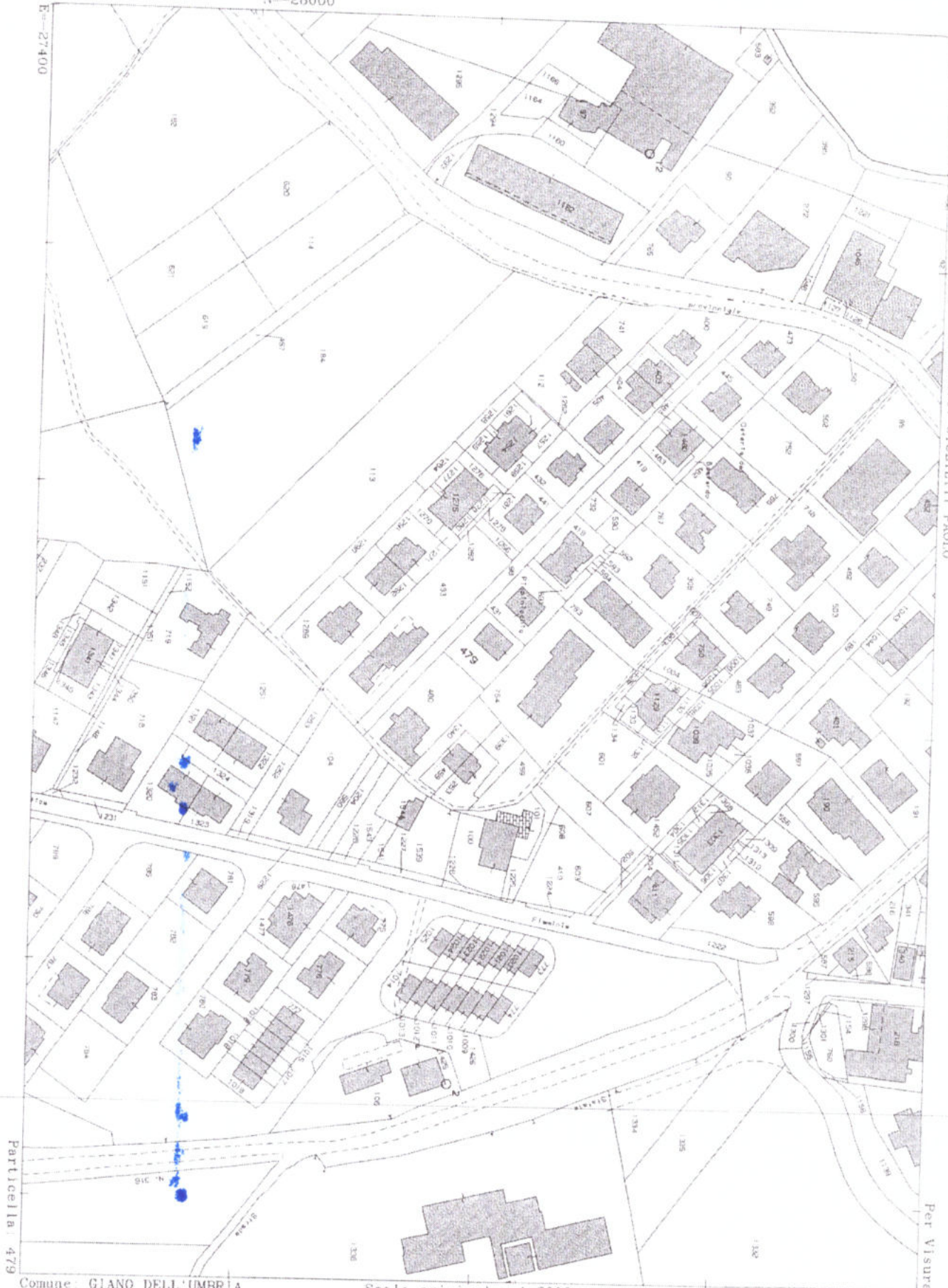
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



PIANO SECONDO h media=2,70

N=26000

E=27400



Particella: 479

Per Visura

Comune: GIANO DELL'UMBRIA
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Dic-2011 16:12
Prot. n. T337781/2011

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1988, N. 427)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIANO DELL'UMBRIA Via BASTARDO

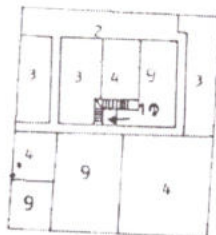
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA

Riferimento tipo 553-9 del 17/05/1988

Foglio n° 2 particella n° 479



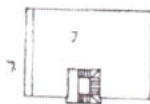
Scala 1 : 2000



Piano seminterrato e corte



Piano terreno



Piano primo



Piano Secondo

Foglio 2 particella 479 sub. 1, sub. 5 rimangono soppressi
sub. 2 (corte) B.C. non censibile
sub. 3 garage piano seminterrato e corte
sub. 4 garage piano seminterrato e corte
sub. 6 abitazione piano terreno
sub. 7 abitazione piano primo
sub. 8 abitazione piano secondo
sub. 9 garage piano seminterrato e corte
sub. 10 (scala) B.C. a sub. 4/7/6/9.

ORIENTAMENTO



Scala di 1 : 500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

12/1/88

Compilata dal Geometra
SABATINO MONTIQUILLI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Perugia

DATA

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2011 - Comune di GIANO DELL'UMBRIA (E012) - < Foglio: 2 - Particella: 479 - Elaborato planimetrico ^

Ultima planimetria in atti