

GIUDIZIARIE®

UDIENZA 21.11.2024

contro

Dott.ssa Elena Stramaccioni
Avv. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

Unità immobiliari ubicate nel comune di [REDACTED],
[REDACTED], identificate in:

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su:

- Porzione da terra a tetto di edificio abitativo censito al NCEU di [REDACTED] foglio 27 particella 197 sub 2; oltre diritti pro-quota sulle parti comuni
- Pertinenza esterna (stalla con forno) censita al NCEU di [REDACTED] foglio 27 particella 197 sub 3
- Corte esclusiva censita al NCEU di [REDACTED] foglio 27 particella 197 sub 5

in fede

il c.t.u. incaricato

arch. Giovanni Serafini

Corciano (PG), 31.07.2024

- INDICE -



§ 1	quesito		pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati		
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà		pag 09
§ 2.2	Individuazione del lotto unico		pag 09
§ 2.3	Conservatoria dei RR.II. di Perugia		pag 10
§ 3	accertamenti immobili pignorati		
§ 3.1	Uff. Tecnico Com. di [REDACTED] (Conformità urbanistica/edilizia)		pag 11
§ 3.2	Provenienza diritti pignorati		pag 11
§ 3.3	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)		pag 12
§ 4	stato attuale immobili pignorati		
§ 4.1	Ubicazione – Coerenze - Conduzione – Servitù – Vincoli		pag 14
§ 4.2	Descrizione		pag 15
§ 4.3	Consistenza		pag 23
§ 5	stima del lotto unico		
§ 5.1	Criterio di stima		pag 24
§ 5.2	Stima		pag 26
§ 6	dati utili per le operazioni di vendita		pag 27

← N.B.

← N.B.

- ALLEGATI -

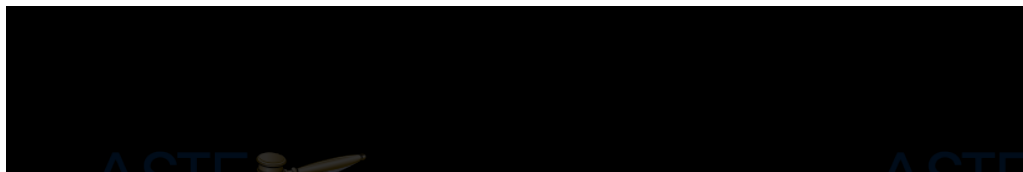


- 1 estratto mappa catastale
- 2 certificati catastali
- 3 planimetrie catastali/elaborato planimetrico
- 4 atto di provenienza diritti pignorati
- 5 dichiarazione per l'agibilità
- 6 certificati RR.II.
- 7 certificato di residenza esecutato
- 8 comunicazione sopralluogo
- 9 verbale di accesso e ricognizione
- 10 attestazione invio c.t.u. alle parti



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni,



a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. Ill.ma con provvedimento notificato il 25 marzo 2024, da me accettato con nota depositata in Cancelleria il successivo 01 aprile

ho provveduto

- in data 30 aprile 2024, previa comunicazione alle Parti **(ALL. 8A/8B)**, ad effettuare l'accesso presso gli immobili pignorati alla presenza del signor [REDACTED] quale proprietario esecutato e con l'ausilio del delegato dell'I.V.G. quale custode nominato **(ALL. 9)**;

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie



(Catasto)

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.



§1) QUESITO

Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c.,498 co.2,599 co.2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

Provveda inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, 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), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc), delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata,

distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso –oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- a** - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - b** - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
 - c** - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - d** - eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio, elencando 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 prodotta dal creditore procedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare informato 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; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ect..)

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; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) a verificare che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

13) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno 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 e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; 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;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di

divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 15)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)** a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)** a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento al verbale di pignoramento redatto in data [REDACTED] dall'avvocato [REDACTED] per il creditore procedente, notificato in data 1 [REDACTED] 3 e trascritto a Perugia il [REDACTED] al registro particolare [REDACTED] allo stato attuale risulta:

- I diritti pignorati ed oggetto di stima, così come descritto nel verbale di



mediante atto notarile di acquisto del 2018 (ALL. 4)

- la descrizione catastale riportata nell'atto di precetto è corretta, vigente ed individua in modo univoco le unità immobiliari e la proprietà interessate
- le planimetrie e le certificazioni catastali vigenti rappresentano correttamente lo stato dei luoghi accertato

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Ai fini della vendita al pubblico incanto è identificabile:

👉 LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su un compendio immobiliare ubicato in [REDACTED] comprendente:

- Porzione di edificio abitativo, costituita da tre piani fuori terra e soffitta, censito al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 2; oltre diritti pro-quota sulle parti comuni
- Pertinenza esterna, costituita da un manufatto ad unico piano destinato a stalla con forno, censita al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 3
- Corte esclusiva censita al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 5

N.B. L'identificazione di un lotto unico è motivata dalla tipologia dei beni che non consentono il naturale frazionamento dell'intero in due o più lotti se non con ingenti spese di rifunionalizzazione edilizia ed impiantistica; inoltre tale divisione, comunque realizzata, comporterebbe l'insorgenza di pesi e servitù reciproci pregiudizievoli per l'appetibilità e la vendita

§2.3) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA (Accertamenti 10.04-15.07 2024)

A nome di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

N	REG.PART.	DATA	OGGETTO
---	-----------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	496	09.01.18	Provenienza (acquisto) dei diritti pignorati
---	-----	----------	--

Trascrizioni Contro

1	24459	04.12.23	[REDACTED]
---	-------	----------	------------

Iscrizioni

1	69	09.01.18	lpo [REDACTED]
1	3756	13.12.22	l [REDACTED]

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (**ALL. 6A/6B**)

§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

§3.1) UFFICIO TECNICO COMUNE DI GUALDO TADINO (Accertamenti 16 maggio 2024)

Conformità edilizia ed urbanistica porzione fabbricato e pertinenza esterna

Come dichiarato nell'atto di provenienza **(ALL. 4)** e certificato dal Responsabile del Settore Urbanistica-Manutenzione-Patrimonio del Comune con prot. n.27636 del 06.12.2017 (allegato alla dichiarazione per l'agibilità), la costruzione della porzione di edificio abitativo in oggetto è antecedente al 06.08.1967 e successivamente non sono state eseguite opere che necessitassero di autorizzazioni amministrative

Alla data del 16.05.2024 e relativamente a detto edificio, risulta la seguente pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico comunale:

- Dichiarazione per l'agibilità prot. 28112 del 13.12.2017 **(ALL. 5)**

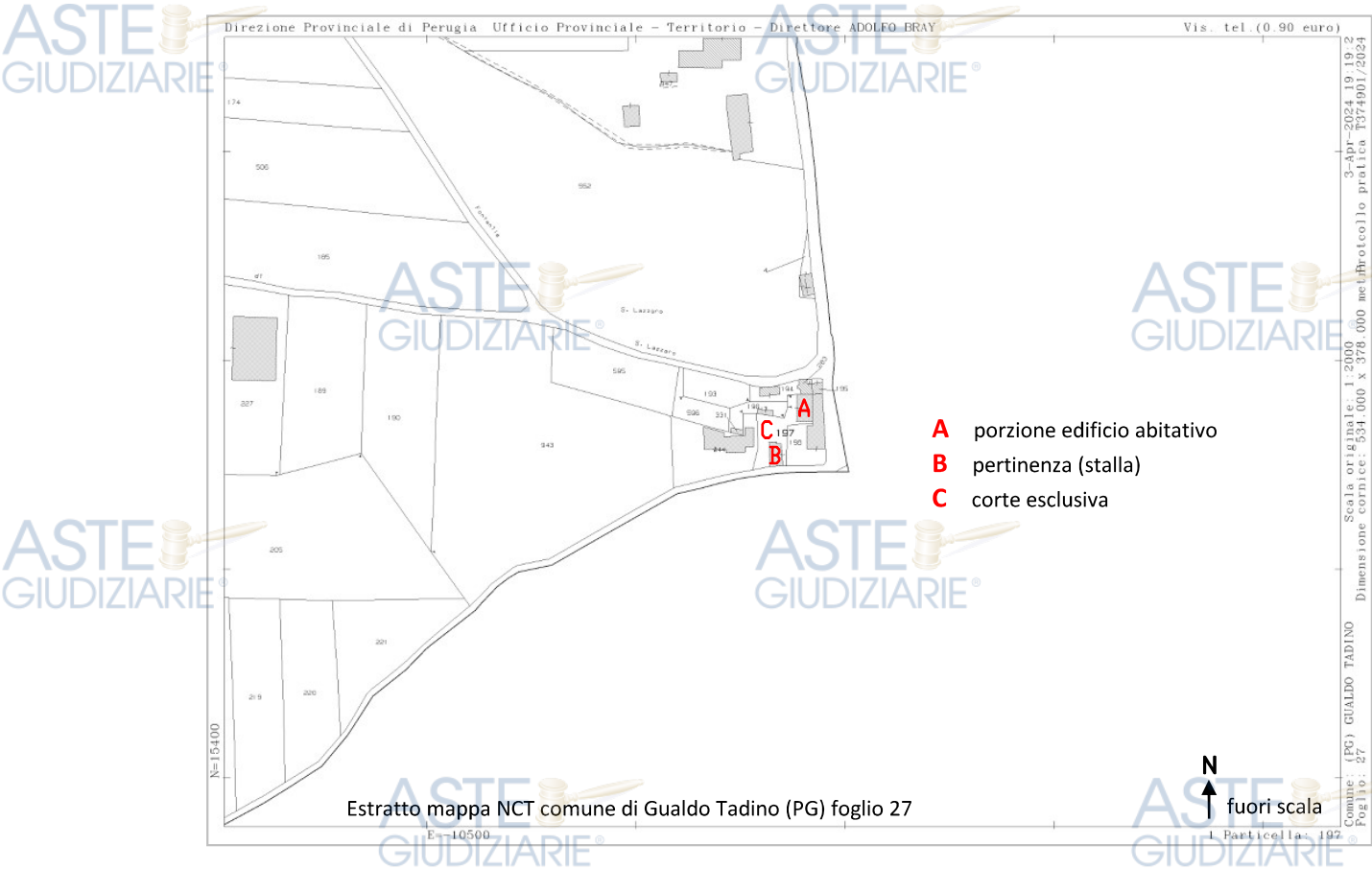
Come dichiarato nell'atto di provenienza, la costruzione della pertinenza esterna è antecedente all' 01.09.1967

§3.2) PROVENIENZA DIRITTI PIGNORATI

I diritti pignorati sono pervenuti a [REDACTED] per atto di acquisto

[REDACTED]

Prezzo di acquisto dichiarato [REDACTED]



Le unità immobiliari sono censite al NCEU di [redacted], partita catastale correttamente intestata a [redacted] proprietà per 1/1 (ALL. 2A-2B)

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
[redacted]	27	197 sub 2	---	A/3 di 2^	Vani 9	455,52	Appartamento e locali pertinenziali
[redacted]	27	197 sub 3	---	C/6 di 2^	Mq 46	71,27	Pertinenza esterna (stalla)
[redacted]	27	197 sub 5	---	---	---	---	Corte comune sub 2 e 3

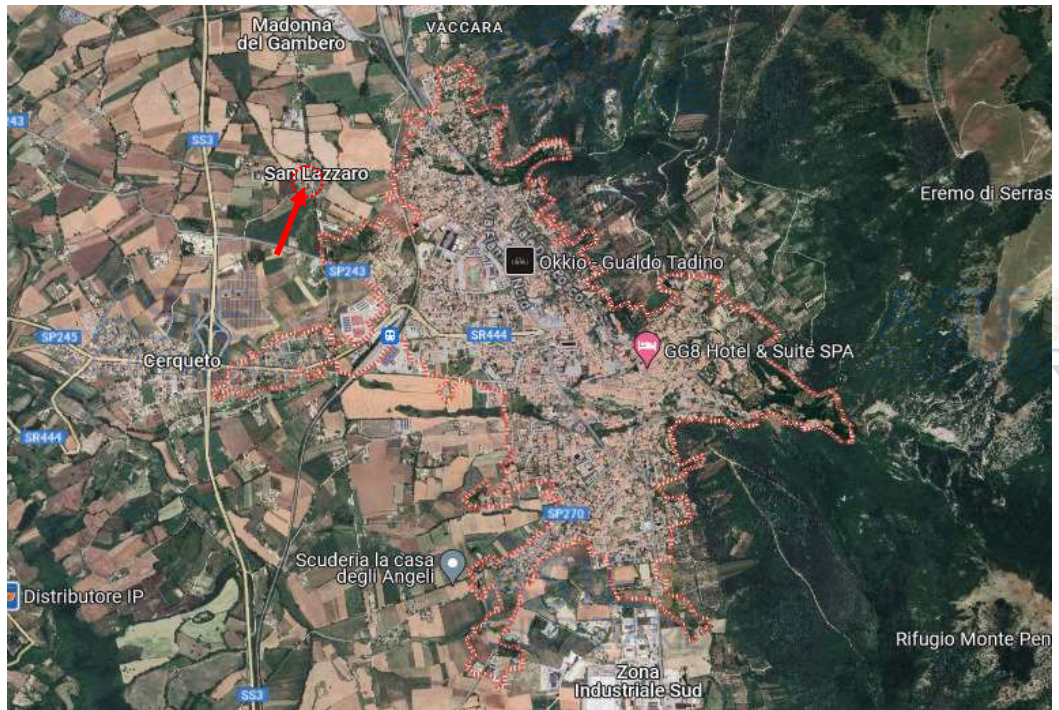
Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono sostanzialmente conformi allo stato attuale (ALL. 3A-3B-3C)

La corte esclusiva, compresa l'area di sedime dei fabbricati in oggetto, è altresì censita al NCT di [redacted] (ALL. 2C)

CATASTO TERRENI	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
[redacted]	27	197	---	Ente urbano	Mq 500	---	Area urbana

§4) STATO ATTUALE IMMOBILI PIGNORATI

ASTE
GIUDIZIARIE®



A) FOTO AEREA

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO COMPENDIO IMMOBILIARE



B) FOTO AEREA CON INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

ES.IMM. 281/23-RG TRIB. PG CTU STIMA DI BENI IMMOBILI RELAZIONE PERITALE DEL 31.07.2024 PAG. 13 di 28 FILE: 281.23ferranti-ctu31724-899

architetto Giovanni Serafini  ✉ architettoserafini@libero.it pec✉ architettoserafini@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



•



est di Perugia; in zona vi sono attività commerciali e di pubblico interesse, non sono presenti fonti apprezzabili di inquinamento ambientale

- I beni confinano con proprietà [REDACTED], strada, salvo altri
- L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava arredato con utenze elettrica e idrica allacciate; come da verbale a cui si rimanda (ALL. 9), il signor [REDACTED] dichiarava di essere residente e domiciliato presso l'appartamento in oggetto e che lo stesso e gli altri beni pignorati non erano affittati ne' ceduti in comodato



↩ SERVITU'



← N.B.



C) FOTO STATO DEI LUOGHI – ACCESSO PROPRIETA' PIGNORATA

Il compendio immobiliare in oggetto è attualmente ed unicamente accessibile, come da verbale a cui si rimanda (ALL. 9), dalla strada [REDACTED] attraverso un tratto di corte di altra proprietà: trattasi di servitù di passo pedonale e carrabile a favore della particella 197 (proprietà in oggetto) e a carico della contigua particella 194 (altra proprietà); in loco non sono evidenti ne' sono state riferite altre servitù



attive e/o passive o vincoli tranne quelli usuali per il passaggio degli impianti

tecnologici e di utilizzo delle parti comuni

§4.2) DESCRIZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono descritte nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del mio sopralluogo con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti

➤ **A) Porzione edificio abitativo**

• VETUSTA'

Vecchia costruzione antecedente il 1967

• TIPOLOGIA

Porzione di fabbricato abitativo di maggiore consistenza, avente accesso autonomo dalla corte esclusiva, comprendente tre piani fuori terra oltre soffitta semipraticabile

• STRUTTURE E FINITURE

Struttura in muratura mista intonacata e tinteggiata; solai in latero-cemento o in latero-legno; copertura ad unica falda con manto in tegole di laterizio; finestre in legno con avvolgibili in plastica o in metallo con grata (p.t.), portoncino e porte esterne in legno

• IMPIANTI

Elettrico/TV, acquedotto allacciato alla rete comunale, smaltimento acque reflue mediante fossa imhoff ed impianto di sub-irrigazione; gas metano non allacciato

• CONDIZIONI

Edificio in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione, non sono visibili lesioni e/o cedimenti strutturali pregressi e/o in atto

➤ **Locali interni**

Unità immobiliare distribuita su quattro piani, collegati internamente da vano scala, di cui terra e sottotetto destinati a locali pertinenziali dell'abitazione posta ai piani primo e secondo

- Il piano terra è costituito da fondo con centrale termica, cantina, ingresso e vano scala; i locali hanno il pavimento ad ammattonato, le pareti sono allo stato grezzo, le porte sono in legno; l'androne di ingresso e il vano scala sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in mattonelle di ceramica, i gradini sono rivestiti in lastre di cemento e graniglia, la ringhiera è in metallo
- Il primo piano è costituito da vano scala, dispensa senza finestra, soggiorno, camera, cucina con camino, disimpegno con balcone; i locali hanno il pavimento in mattonelle di marmoresina, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno; il balcone ha pavimento in mattonelle di gres e ringhiera in ferro;
- Il secondo piano è costituito da vano scala, locale di sgombero senza finestra, tre camere, bagno con balcone; i locali e il balcone hanno finiture simili a quelli del primo piano, il bagno ha pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica, box doccia e sanitari d'uso comune
- Il piano sottotetto (soffitta) è costituito da vano scala e due locali semipratcabili allo stato grezzo provvisti di tre finestre e di lucernario

• **IMPIANTI**

Impianto elettrico a norma **(ALL. 5)** in parte a vista, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a gasolio (non funzionante)

• **CONDIZIONI**

Appartamento e pertinenze interne in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione



Foto 1 prospetto ovest (ingresso)



Foto 2 prospetto sud



Foto 3 cantina p.t.



Foto 4 fondo p.t.





Foto 5 camera 1° p.



Foto 6 cucina 1° p.

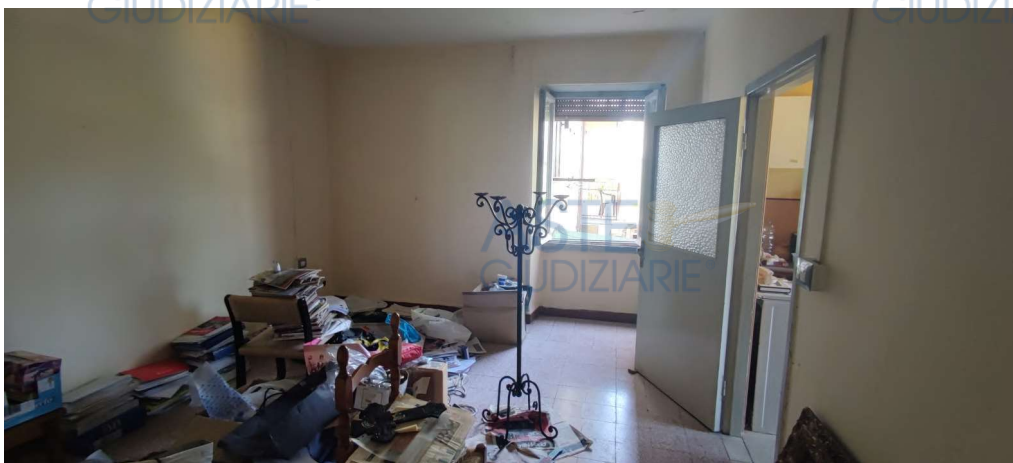


Foto 7 soggiorno 1° p.



Foto 8 dispensa 1° p.





Foto 9 camera 2° p.



Foto 10 camera 2° p.



Foto 11 camera 2° p.



Foto 12 locale di sgombero 2° p.





Foto 13 bagno 2° p.



Foto 14 soffitta



Foto 15 soffitta



Foto 16 soffitta



➤ **B) Pertinenza esterna**

Trattasi di un vecchio manufatto in muratura ad unico piano fuori terra, posto sulla corte esclusiva ed attualmente in totale stato di abbandono e degrado

Originariamente destinato a stalla con forno



Foto 17 pertinenza esterna - prospetti ovest/nord



Foto 18 pertinenza esterna - prospetti nord/est



Foto 19-20-21 pertinenza esterna - interni

➤ **C) Corte esclusiva**

Rata di terreno di forma irregolare avente superficie catastale di mq 500 compresa area di sedime dei fabbricati in oggetto; ha giacitura in piano, è parzialmente recintata ed è destinata a parcheggio e verde ornamentale



Foto 22 corte (delimitazione confine indicativa)



Foto 23 corte



Foto 24 corte



Foto 25 corte

§4.3) CONSISTENZA

Locali: *superfici al lordo delle murature, vano scala incluso p.t. escluso piani superiori*

Disegni: *fuori scala*

Origine disegni utilizzati: *planimetrie catastali vigenti*



§5) STIMA DEL LOTTO UNICO



§5.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato; inoltre, ho tenuto conto di:

➤ fini della stima

La ricerca del giusto prezzo quale base d'asta deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione, dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda e dai tassi di interesse

➤ appetibilità

- il lotto, ubicato in zona amena attigua al centro abitato di [REDACTED] parte di un nucleo immobiliare di maggiore consistenza, comprende un'ampia porzione di edificio abitativo (in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione) oltre pertinenza esterna (in rovina) e corte esclusiva: ipotizzato un moderato interesse di terzi, vi è quello potenzialmente maggiore dei confinanti al fine di accorpate fabbricati e corti e di consolidare la servitù di passo esistente a favore del lotto e gravante sulla loro proprietà

➤ autorizzazioni Enti e conformità edilizia

- l'edificio abitativo, provvisto di dichiarazione per l'agibilità, e la pertinenza esterna sono antecedenti all'01.09.1967

➤ stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- l'appartamento, in uso al sig. Roberto Ferranti ivi residente e domiciliato, è in mediocre stato di conservazione e manutenzione; l'edificio non è asismico

➤ prezzo di acquisto

- i beni in oggetto sono stati acquistati nel 2018 al prezzo dichiarato di € 130.000,00



➤ valori di riferimento per beni simili

Oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso le agenzie immobiliari e gli studi notarili, sono di utile richiamo e riferimento:

- i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate comune di [REDACTED] 2° semestre 2023 e nel listino del 2° trimestre 2024 della Borsa Immobiliare dell'Umbria comune di [REDACTED]

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)

[REDACTED] E FRAZIONI							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	650	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	225	335	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	620	900	L	2,1	2,9	L

estratto listino borsa immobiliare (€/mq commerciale)

27		LISTINO IMMOBILIARE II° Trimestre 2024							
[REDACTED]	[REDACTED]	Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq	max/mq	min/mq	max/mq	min/mq	max/mq	min/mq	max/mq
		€	€	€	€	€	€	€	€
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	800	1.100	500	800	250	400
	Semiperiferia	1.200	1.900	750	950	350	500	200	350
	Periferia	1.200	1.700	700	900	300	500	200	350
	Zona agricola	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili per tipologia e destinazione; nella stima complessiva, oltre a quanto precedentemente descritto, ho tenuto conto che:

- la corte e i fabbricati in oggetto non hanno accesso diretto dalla strada pubblica (via [REDACTED]) ma attraverso un tratto di corte contigua di altra proprietà
- relativamente alla pertinenza esterna, attualmente in rovina, la stessa è valutata a corpo in funzione della possibile ricostruzione del manufatto con recupero della cubatura esistente; il valore di stima è al netto delle spese di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta
- relativamente alla corte esclusiva, avente superficie catastale di mq 500 compresa l'area di sedime dei fabbricati in oggetto, la stessa è valutata a corpo
- l'impianto elettrico dell'appartamento è a norma e funzionante; l'impianto autonomo di riscaldamento ha la caldaia a gasolio non funzionante
- i diritti pro-quota sulle parti e impianti comuni non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore dei beni in oggetto

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, anche se quantificata a misura, deve intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti esistenti siano essi esclusivi o comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima:

LOTTO UNICO

VALORE DI STIMA € 167.000,00 (val. arr.)

(diritti di piena ed intera proprietà)

1) PORZIONE EDIFICIO ABITATIVO (A+B) = € 146.850,00 dato da:

A) APPARTAMENTO (p.1°/2°)	locali	mq 170 x €/mq 700,00	= € 119.000,00
	balconi	mq 8 x €/mq 200,00	= € 1.600,00
B) PERTINENZE (p.t./soffitta)	locali	mq 175 x €/mq 150,00	= € 26.250,00

2) PERTINENZA ESTERNA mq 54 - a corpo - = € 5.000,00

3) CORTE ESCLUSIVA mq 500 - a corpo - = € 15.000,00

Sommano (1+2+3) = € 166.850,00

§6) DATI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO

- **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti a [REDACTED] su un compendio immobiliare, ubicato in [REDACTED] comprendente:
- Porzione di edificio abitativo, costituita da tre piani fuori terra e soffitta, comprendente:
 - appartamento ai piani 1° e 2° di complessivi mq 170 ca. oltre due balconi di complessivi mq 8 ca.
 - locali pertinenziali ai piani terra e sottotetto (soffitta) di complessivi mq 175 ca.
 - oltre diritti pro-quota sulle parti comuni
- Censito al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 2 categoria A/3 classe 2^ vani 9 rendita € 455,52;
- Pertinenza esterna di mq 54 ca. censita al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 3 categoria C/6 classe 2^ mq 46 rendita € 71,25
 - Corte esclusiva censita al NCEU di detto Comune al foglio 27 particella 197 sub 5 ed altresì censita al NCT al foglio 27 particella 197 categoria ente urbano mq 500
- le planimetrie catastali vigenti sono sostanzialmente conformi allo stato attuale
- l'appartamento, in uso all'esecutato ivi residente e domiciliato, e le pertinenze interne sono in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; la pertinenza esterna è in rovina
- il lotto confina con proprietà [REDACTED] da più lati, strada, salvo altri
- il lotto è attualmente ed unicamente accessibile dalla strada di [REDACTED] attraverso un tratto di corte di altra proprietà, così come descritto nella CTU
- l'edificio abitativo, provvisto di dichiarazione per l'agibilità, e la pertinenza esterna sono antecedenti al 01.09.1967
- Per vincoli ed oneri opponibili all'acquirente si rimanda all'atto di provenienza trascritto a Perugia il 09.01.2018 al n.496 di registro particolare

Valore di stima del lotto unico = € 167.000,00

La presente relazione di stima si compone di ventotto fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati per complessive centotrentasette pagine

Nell'elaborato sono inserite venticinque fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento del sopralluogo

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi
Corciano (PG), 31.07.2024

in fede

il c.t.u. incaricato

arch. Giovanni Serafini

