

Geom. LUCA CAINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perugia, 22 ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2024 R.G. Es.

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

Giudice Esecuzione: Dott. Alberto Cappellini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UDIENZA 03.12.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deposito telematico del 22.10.2024

via mario angeloni n. 27 - 06124 perugia - tel. 075 5052066 - c.f. CNA LCU 63P01 G478N - P.IVA 01504340546

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

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 08.04.2024, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini, nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016 – esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 10/2024, promossa da _____
contro _____ nato a _____ il _____
- in data 09.04.2024, lo scrivente depositava atto di accettazione incarico, prestava il giuramento di rito e dichiarava di iniziare le operazioni peritali in data 06.05.2024, alle ore 16:00, presso il proprio studio in Perugia, Via Mario Angeloni n. 27 (all. 2);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. e dopo aver acquisito la documentazione tecnica necessaria per il sopralluogo, in data 17.06.2024, veniva comunicata agli interessati, a mezzo raccomandata r.r., la data per il sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 01.07.2024 (all. 3);
- per motivi di salute dell'esecutato, come comunicati allo scrivente tramite l'Avv. _____ il sopralluogo veniva differito al 12.08.2024;
- in data 12.08.2024, previa comunicazione inviata tramite pec all'Avv. _____ li, nonché al Custode nominato I.V.G. di Perugia (all. 4), alla presenza del solo esecutato _____ in quanto con _____

pec del 02.08.2024, il custode comunicava l'impossibilità di presenziare alle operazioni peritali (all. 5), venivano eseguiti i rispettivi sopralluoghi presso gli immobili ubicati in P. ... a, Via I ... e Via ... n. 100,

- in data 19.09.2024, non avendo ancora acquisito la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nocera Umbra, veniva depositata istanza di proroga (all. 6), autorizzata con provvedimento del 03.10.2024 (all. 7);
- in data 14.10.2024 veniva acquisito il certificato di destinazione urbanistica (all. 8) e in data 17.10.2024, veniva completata l'acquisizione della documentazione tecnica necessaria per la verifica della conformità urbanistica dei beni pignorati (all. 9);

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica-estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti.....pag. 4
- Lotto n. 1
 - Descrizionepag. 6
 - Gravamipag. 8
 - Indagini urbanistichepag. 9
 - Provenienza.....pag. 11
 - Criterio Estimativo Assunto e Valutazionepag. 11
- Lotto n. 2
 - Descrizionepag. 15

Geom. LUCA CAINI



Gravami	pag. 17
Indagini urbanistiche	pag. 17
Provenienza.....	pag. 18
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 19
- Sinossi delle Valutazioni	pag. 22



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 10 e 11) colpisce i seguenti immobili di pertinenza del Sig. _____ (C.F.: _____)

- *Piena proprietà per 1/1: autorimessa in Comune di Nocera Umbra, Via Fano n. 55, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 35, part. 332, sub. 5, categoria C/6, piano S1, mq. 42;*
- *Piena proprietà per 1/1: area urbana in Comune di Nocera Umbra, Via Fano n. 55, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 35, part. 332, sub. 11, categoria F/1, piano T, mq. 146;*
- *Piena proprietà per 1/1: area urbana in Comune di Nocera Umbra, Via Fano n. 55, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 35, part. 332, sub. 13, categoria F/1, piano T, mq. 1.732;*
- *Piena proprietà per 1/1: abitazione di tipo civile in Comune di Nocera Umbra, Via Fano n. 55, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 35, part. 332, sub. 16, categoria A/2, vani 5, piano T;*
- *Piena proprietà per 1/1: abitazione di tipo civile in Comune di Nocera Umbra, Via Giuseppe Garibaldi, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 87, part. 111, sub. 7, categoria A/2, vani 8,5, piano I.*

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 12), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati al Sig. _____

nato a _____ **diritti dell'intera piena proprietà, come pignorati.** In merito si precisa che per i cespiti sopra indicati, ubicati in Via _____, censiti con **vari subalterni della prticella 332 del foglio 35**, pervenuti all'esecutato per **successione**

testamentaria in morte di _____ deceduto in data _____
non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

Gli immobili pignorati, sopra descritti, costituiscono, due unità abitative

e precisamente:

- appartamento al piano terra con corti esclusive ed autorimessa ubicato in Nocera Umbra, Via Fano n. 55, censito al foglio 35, particelle 332 sub. 5, 332 sub. 11, 332 sub. 13 e 332 sub. 16;
- appartamento al piano primo ubicato in Nocera Umbra, Via Giuseppe Garibaldi, censito al foglio 87, particella 111 sub. 7.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **DUE LOTTI**, come di seguito riportati.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza del Sig.

nato a

In Comune di Nocera Umbra, località Colle, Via Fano n. 55,

porzioni di fabbricato quadrifamiliare, costituite da:

- APPARTAMENTO al piano terra, composto da ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 101;
- AUTORIMESSA con servizio igienico/lavanderia al piano interrato, della superficie lorda di circa mq. 49;
- corte esclusiva, contigua all'appartamento sopra descritto, della superficie catastale di mq. 146;
- corte esclusiva, contigua alla corte comune del fabbricato, della superficie catastale di mq. 1.732, gravata, di fatto, da servitù di elettrodotto e di passaggio, a favore della corte esclusiva censita con il sub. 14 della particella 332;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, nonché sui subalterni 8, 9 e 15 della particella 332.

Il fabbricato che comprende le porzioni sopra descritte, elevato di due piani fuori terra oltre al piano interrato, è stato ultimato nel 2004 e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a.;
- solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, con manto in tegolcoppo;

- tamponature in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in pvc con persiane;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in gres porcellanato;
- rivestimenti in monocottura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico (autonomo a metano), videocitofonico e cancello elettrico condominiale.

L'autorimessa presenta finiture e dotazioni adeguate alla destinazione.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 13, 14, 15, 16, 17, 18 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 28).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona periferica, distante circa

Km. 6 dal centro di Nocera Umbra, ove sono presenti i servizi primari di quartiere e le infrastrutture pubbliche e private. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica (strada statale n. 3 Flaminia).

COERENZE

Le porzioni di fabbricato sopra descritte, confinano nell'insieme con parti comuni, proprietà
...
salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra,

particelle **332 sub. 16**, Via Fano n. 55, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 101, rendita €. 387,34, **332 sub. 5**, Via Fano n. 55, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 42, superficie catastale mq. 49, rendita €. 78,09, **332 sub. 11**, Via Fano n. 55, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 146 e **332 sub. 13**, Via Fano n. 55, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 1.732 (all. 19).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi in quanto occupati dal proprietario esecutato.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, può essere considerato "**normale**" (foto da n. 1 a n. 28).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 12.02.2024, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo di €. _____ (sorte €. _____) iscritta a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma il _____ al n. _____ p.,

gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 35,
particella 332 sub. 16 (all. 20);

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo di €. (sorte
€ 37.763,83), iscritta a favore del (p.A. con sede in
n. .p. (all. 21);

- verbale di pignoramento immobili, trascritto il al n. r.p.,
a favore di creditore precedente - all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione,
a tutto il 18.10.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 22).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima, non fanno parte di
un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Nocera Umbra, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende le porzioni in stima è stato realizzato in virtù
dei seguenti titoli abilitativi:

1. concessione edilizia n. del 1, rilasciata al Sig.
io, avente per oggetto la demolizione e ricostruzione di

un edificio bifamiliare danneggiato dal sisma del 1997 (all. 23);

2. permesso di costruire n. del : rilasciato al Sig.
avente per oggetto la variante alla concessione n.
ll. 24);

3. D.I.A. n prot. del ^ presentata dal
avente per oggetto modifiche interne in variante alla
concessione n. e successivo permesso n. (all.
25);

scoperta pertinenziale, è censita dal vigente strumento urbanistico del comune (P.R.G.), fra i "territori agricoli" (all. 28).

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROVENIENZA

I beni immobili in esame, sono pervenuti all'esecutato come segue:

- successione testamentaria in morte di E nato a il (e deceduto in data giusta denuncia del 3, n. 3 vol. 9, trascritta a Perugia il 1 n. p. (all. 29);
- successione testamentaria in morte di mo, nato a Nocera Umbra (PG) il e deceduto in data 7, giusta denuncia del 1 n. 18 vol. , trascritta a Perugia il 1, 6906 r.p. (all. 30), successivamente rettificata per dati errati da trascrizione del p. (all. 31).

Al Sig. nato a (PG) il , dante causa del Sig. , gli stessi immobili sono pervenuti con atto di compravendita a rogito notaio li repertorio n. 7 del da potere del Sig. a, trascritto a data al r. p. (all. 32).

In merito alla provenienza, si ribadisce che a favore dell'esecutato **non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di

recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa **€. 5.000,00**, come determinati nel capitolo "Indagini Urbanistiche" a pag. 9 della presente relazione.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita, aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 20% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
1 - località Molina (all. 33)	€ 98.000	110	€ 890	€. 890	€ 712
2 - Colle di Nocera (all. 34)	€ 90.000	100	€ 900	€. 900	€ 720
prezzo unitario medio					€ 716
A = prezzo noto (asking price)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 20% (€/mq)					

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riferiti al I sem. 2024 e dalla Camera di Commercio dell'Umbria, Borsa Immobiliare Umbria, riferiti al II trimestre 2024:

O.M.I. - zona B/I - abitazioni civili - stato normale: €/mq 500 - 620 (all. 35)

B.I.U. - periferia - abitabile: €/mq 550 - 800 (all. 36)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 700,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Geom. LUCA CAINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 700,00 - 15% = €/mq 595,00 arrotondato ad

€/mq 600,00

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano terra, mq. 101 x 1,00	mq.	101,00
- autorimessa piano interrato, mq. 49 x 0,40.....	mq.	19,60
- corte esclusiva contigua all'appartamento, mq. 146 x 0,05.....	mq.	7,30
- corte esclusiva, mq. 1.732 x 0,005.....	mq.	8,66

Sommano (S.c.v.)

mq. 136,56 x €/mq. 600,00..... €.

a detrarre oneri per la regolarizzazione

residuano..... €.

che arrotondato ad €. 77.000,00, rappresenta il prezzo base d'asta, da

inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE

**Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza del Sig.
nato a**

In **Comune di Nocera Umbra, Via Giuseppe Garibaldi n. 106,**
porzione di fabbricato costituita da:

- **APPARTAMENTO** al piano primo, composto da cinque vani ed accessori, per una superficie lorda complessiva di circa **mq. 100**, oltre a balcone di circa **mq. 35**;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, nonché sui subalterni 1 e 2 della particella 111.

Il fabbricato che comprende la porzione sopra descritte, elevato di tre piani fuori terra, realizzato nel 1974-1975, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a.;
- solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, con manto in tegolcoppo;
- tamponature in muratura con facciate in parte in mattone a vista e in parte da intonacare e tinteggiare;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica e laminato;
- rivestimenti in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico

Geom. LUCA CAINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(autonomo a metano) e citofonico.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono l'unità immobiliare in esame, si rimanda agli allegati 37, 38, 39, 40, 41 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 29 a n. 50).

Gli immobili in stima sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico, in una zona prevalentemente residenziale. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

La porzione di fabbricato sopra descritta, confina con parti comuni, proprietà

alvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Umbra, Nocera Umbra (PG) il foglio **87** particella **111 sub. 7**, Via Giuseppe Garibaldi snc, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 110, rendita €. 768,23 (all. 42).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, può essere considerato "mediocre". In merito si precisa che tutta l'impiantistica deve essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria (foto da n. 29 a n. 50).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 12.02.2024, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo di € (sorte €), iscritta a favore del A. con sede in il al n. p. (all. 21);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il l n. p., a favore di L. (creditore procedente - all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il , non risultano ulteriori gravami (all. 22).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima, non fanno parte di un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in stima è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 20% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
1 - Via dei Pini (all. 47)	€ 95.000	110	€ 863	€. 776 (*)	€ 620
2 - zona centro (all. 48)	€ 120.000	140	€ 857	€. 771 (*)	€ 616
prezzo unitario medio					€ 618
A = prezzo noto (asking price)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 20% (€/mq)					

(*) il prezzo unitario dei comparabili 1 e 2 viene ridotto del 10%, tenendo conto che detti comparabili sono riferiti ad immobili il cui stato manutentivo

“ottimo – ristrutturato”, desumibile dagli annunci, è migliore rispetto allo stato manutentivo dell’immobile oggetto di stima.

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) riferiti al I sem. 2024 e dalla Camera di Commercio dell’Umbria, Borsa Immobiliare Umbria, riferiti al II trimestre 2024:

O.M.I. - zona B/1 - abitazioni civili - stato normale: €/mq 500 - 620 (all. 35)

B.I.U. - semicentrale - abitabile: €/mq 600 - 900 (all. 49)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 600,00**

Tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 600,00 - 15% = €/mq 510,00 arrotondato ad **€/mq 500**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano terra, mq. 100,00 x 1,00mq. 100,00

- balcone, mq. 35,00 x 0,20mq. 7,00

Sommano (S.c.v.)mq. 107,00

mq. 107,00 x €/mq. 500,00.....€. 53.500,00

a detrarre oneri per la regolarizzazione€. 4.000,00

residuano€. 49.500,00

che arrotondato ad €. 50.000,00, rappresenta il prezzo base d’asta, da

inserire nell’emanando bando di vendita (lotto n. 2).

Geom. LUCA CAINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

Lotto n. 1 (appartamento e pertinenze Via Fano n. 55).....€. 77.000,00

Lotto n. 2 (appartamento Via Giuseppe Garibaldi n. 106).....€. 50.000,00

Valore complessivo immobili oggetto di stima€. 127.000,00

La presente relazione si compone di:

- n. 22 pagine dattiloscritte;
- n. 49 allegati;
- n. 50 foto a colori.

Perugia, 22 ottobre 2024

Deferenti ossequi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®