

Perugia, 3 agosto 2015

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 123/12 + 58/13 R.G. Es.

UDIENZA: 17/09/2015

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Simone Salcerini

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

Allegati n. 16

Il CTU

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 12/08/2014 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Roberto Laudenzi nominava il soprascritto C.T.U., il quale, all'udienza del 8 settembre 2014, di fronte al G.E., ha prestato giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

- a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*



c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed 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, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

1) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

2) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

3) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di



rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione dell'indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per eventuali difformità urbanistico-catastali: difformità urbanistico-edilizie – difformità catastali.

5) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.

6) La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di 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;

7) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

8) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi, in formato 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; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) 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. L'esperto indicherà altresì le



eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

9) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; 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, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni 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.

10) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura."



In data 16 febbraio 2015 il sottoscritto ha inviato agli esecutati per raccomandata AR la comunicazione di inizio operazioni peritali fissato per il giorno 2 marzo 2015. La stessa non è stata ritirata dai destinatari e non essendo stato possibile contattare gli esecutati in altro modo, in data 2 marzo 2015 il CTU ha fatto istanza di accesso con ausilio della forza pubblica e di proroga. All'istanza il G.E. ha risposto nominandolo custode dei beni pignorati (Allegato n. 1). In data 7 maggio 2015 il sottoscritto ha inviato nuova comunicazione di accesso agli esecutati, anche questa mai ritirata; pertanto in data 27 maggio 2015, alla presenza [REDACTED] [REDACTED] il CTU ha proceduto al sopralluogo sugli immobili pignorati (Allegato n. 2 – verbale di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

1. Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato ad uso abitativo e artigianale, elevato su due piani fuori terra sito in Comune di Spoleto, Fraz. S. Brizio, loc. Campalto n. 10, oltre a corte pertinenziale esclusiva con piscina e piccolo fabbricato annesso staccato dal corpo principale con destinazione capanna-rimessa e porcilaia (Allegato n. 3 – estratto di mappa ed elaborato planimetrico). Il fabbricato è così composto:

- piano terra: catastalmente adibito a cantina, fondo e locale artigianale, a seguito di interventi ancora in corso, sono stati ricavati una cucina rustica, n. 2 camere, disimpegno, bagno e lavanderia, officina con bagno;
- al piano primo: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, studio, tre camere, due bagni, terrazzo (Allegato n. 4 – planimetrie catastali)



Il lotto confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted] e

[redacted], strada vicinale, salvo altri.

Risultanze catastali

L'abitazione e l'annesso agricolo sono così censiti al C.F. del Comune di

Spoletto:

Foglio 23 - p.lla 216 sub. 2 graffata con p.lla 218 sub 4 - Cat. A/2 - Classe

3 - Consistenza 9 vani - Rendita € 790,18.

Il locale artigianale è così censito al C.F. del Comune di Spoletto:

Foglio 23 - p.lla 217 graffata con p.lla 218 sub 3 - Cat. C/3 - Classe 3 -

Consistenza 161 mq - Rendita € 490,58.

La corte è così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 23 - p.lla 55 - Qualità incolto produttivo - Classe U - Superficie 220

mq - R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01

Foglio 23 - p.lla 231 - Qualità seminativo arborato - Classe 2 - Superficie

400 mq - R.D. € 2,14 - R.A. € 1,96

Foglio 23 - p.lla 216 - Qualità/Classe ente urbano - Superficie 620 mq

(Allegato n. 5 - visure catastali)

Si precisa che nell'atto di pignoramento è riportata la part. 216 sub 1, indicata

anche nell'atto di compravendita come corte esclusiva ai fabbricati, ma non

esistente in catasto.

2. Sommara descrizione del bene:

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un fabbricato di civile

abitazione, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piccolo annesso, ubicati

in Comune di Spoletto, Fraz. S. Brizio, Loc. Campalto. Trattasi di zona a

prevalente destinazione agricola caratterizzata da bassa densità edilizia e scarsa dotazione di servizi pubblici. L'accesso carrabile al fabbricato si ha dalla strada provinciale tramite una strada privata sulla quale grava un diritto di servitù a favore dell'immobile pignorato, come risultante dall'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Torre di Spoleto del 05/06/1953, trascritto a Spoleto il 14/06/1953. Tale strada conduce ad un cancello carrabile in ferro zincato che immette nella corte pertinenziale (foto n. 1), adibita in parte a giardino con piscina (foto n. 2) ed in parte a parcheggio (foto n. 3). La proprietà è parzialmente recintata, in parte con rete metallica ed in parte con muretto sormontato da ringhiera in ferro (foto n. 4). L'annesso antistante il fabbricato è realizzato parte con struttura in metallo e copertura in lastre di cemento amianto ed in parte in muratura mista (foto n. 5 e n. 6). In aderenza ad esso è stata realizzata una tettoia in legno, parzialmente tamponata (foto n. 7). La piscina interrata, di lunghezza massima pari a m 10,50 e larghezza pari a m 4,40, è provvista di pavimentazione perimetrale e locale tecnico interrato (foto n. 8).

L'edificio ad uso abitativo è costruito con struttura portante in muratura e le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con pietra a vista (foto n. 9). La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

La porzione con destinazione officina è realizzata in muratura e copertura con struttura portante in metallo e pannelli sandwich. Lo stato di conservazione e manutenzione si presenta discreto.

Sulla part. n. 55 insiste un manufatto a doppia campata con struttura in metallo e copertura in policarbonato, privo di basamento (foto n. 10).

Sono inoltre presenti vari manufatti precari realizzati in lamiera (foto n. 11).



3. L'abitazione, l'annesso agricolo ed il locale artigianale sono di pertinenza dei [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno e sono pervenuti loro a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio di Russo in data 04/08/2004 Rep. n. 10651, trascritto a Spoleto in data 10/08/2004 al n. 2601 di reg. part. (Allegato n. 6 – atto di vendita).

Il terreno censito con la part. n. 55 è di pertinenza del [REDACTED] per diritti di piena proprietà in regime di comunione dei beni e gli è pervenuto a mezzo atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio di Russo in data 14/09/2005 Rep. n. 13619, trascritto a Spoleto in data 24/09/2005 al n. 2893 di reg. part. (Allegato n. 7 – atto di vendita).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo sono risultati occupati dagli esecutati. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 8).

4. Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati:

Il bene in oggetto risulta gravato da:

– Ipoteca volontaria iscritta in data 10/08/2004 al n. 837 di reg. part., a

favore di "Unicredit Banca per la Casa S.p.A." con sede in Milano contro Rustani Bardhyl e Rustani Haxhire, gravante solo sul fabbricato identificato con la part. 216 sub 2 graffata con la part. 218 sub 4;

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/12/2010 al n. 1317 di reg. part., a favore di "Unicredit Banca di Roma S.p.A." con sede in Roma contro Rustani Bardhyl e Rustani Haxhire;

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 09/02/2012 al n. 61 di reg. part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante solo sulla quota di proprietà a lui spettante;

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/09/2012 al n. 390 di reg. part., a favore di "Studio Associato Vannelli Perilli" con sede in Spoleto contro [REDACTED] gravante solo sulla quota di proprietà di ½ del fabbricato identificato con la part. 216 sub 2 graffata con la part. 218 sub 4;

– Pignoramento trascritto in data 04/02/2013 al n. 379 di reg. part., a favore di [REDACTED] con sede in Spoleto [REDACTED], gravante solo sulla quota di proprietà di ½ del fabbricato identificato con la part. 216 sub 2 graffata con la part. 218 sub 4;

– Pignoramento trascritto in data 25/07/2013 al n. 2236 di reg. part., a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro [REDACTED]

Dall'aggiornamento effettuato in data 31 luglio 2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare, è risultata un'ulteriore iscrizione:

– Ipoteca legale iscritta in data 05/05/2015 al n. 168 di reg. part., a favore di [REDACTED] con sede in Firenze [REDACTED] gravante solo sulla quota di proprietà a lui spettante (Allegato n. 9).

5. Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione.

6. Proprietà nel ventennio: dalla consultazione dei registri immobiliari relativi al ventennio è risultato quanto segue:

Ante ventennio il lotto oggetto di pignoramento risultava di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] per acquisto con atto del Notaio Carlo Angelici Rota del 16/02/1977 rep. n. 31559, trascritto a Spoleto il 15/03/1977 al n. 593 di reg. part. Successivamente il lotto è stato acquistato [redacted] con atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio Di Russo del 04/08/2004 rep. 10651, trascritto a Spoleto il 10/08/2004 al n. 2601 di reg. part. e atto di compravendita redatto dal Notaio Fabio Di Russo del 14/09/2005 rep. 13619, trascritto a Spoleto il 24/09/25 al n. 2893 di reg. part.;

7. Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni: sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto, per l'immobile in oggetto, edificato secondo quanto indicato nell'atto di compravendita anteriormente al 1° settembre 1967, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 5797 del 18/04/1978 per ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione (Allegato n. 10);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9626 del 07/03/1990 per variante alla c.e. n. 5797/78 (Allegato n. 11);



- Concessione edilizia in sanatoria n. 9626 bis del 26/10/1991 per variante alla c.e. n. 9626/90 (Allegato n. 12);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9626/a del 03/04/1992 per variante alla c.e. 9626 bis (Allegato n. 13);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 9626/c del 27/08/1992 per variante alla c.e. n. 9262/a (Allegato n. 14);
- Certificato di agibilità rilasciato in data 01/12/1992 (Allegato n. 15).

A seguito del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità urbanistiche e catastali:

- a) Al piano terra sono state realizzate delle fondellature e delle aperture che hanno modificato la distribuzione degli spazi interni e che hanno comportato la parziale fusione di unità immobiliari distinte, con relativa variazione della destinazione d'uso; sono inoltre stati variati i prospetti a seguito di modifica di alcune aperture;
- b) Al piano primo è stata modificata la distribuzione degli spazi interni tramite demolizione e nuova realizzazione di fondellature; la veranda è stata integralmente tamponata ed è stata trasformata in cucina;
- c) Il manufatto ricadente sulla particella n. 216 è stato ampliato e in aderenza è stata realizzata una tettoia con struttura in legno;
- d) Sulla particella n. 216 è stata realizzata una piscina interrata con relativo vano tecnico.

Relativamente al punto a) le modifiche apportate ai prospetti possono essere sanate urbanisticamente tramite richiesta di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, mentre per le opere eseguite internamente, non essendo sanabili, sarà necessario procedere al ripristino dello stato autorizzato ante operam, con



particolare riguardo alla apertura realizzata nel muro portante, in cui dovrà essere ricostituita l'originaria rigidità e portanza del setto murario.

Quanto al punto b), la veranda potrà essere sanata a seguito di presentazione di richiesta di titolo abilitativo in sanatoria per cambio di destinazione d'uso con opere.

Relativamente al punto c) sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato.

Relativamente al punto d) sarà necessario presentare idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

I manufatti in lamiera realizzati sulla part. 216 e quello realizzato sulla part. n. 55 dovranno essere rimossi.

Ad ultimazione dei lavori di ripristino ed ottenute le autorizzazioni urbanistiche necessarie si dovrà provvedere anche alla regolarizzazione catastale tramite la presentazione di nuovo tipo mappale per quanto riguarda la piscina e di nuove planimetrie per il fabbricato principale.

Infine, per il fabbricato abitativo sarà necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale si stimano complessivamente in € 13.000,00, comprensivi di oneri comunali, catastali e spese tecniche.

Destinazione urbanistica:

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 06/07/2015 (Allegato n. 16), il P.R.G. vigente classifica i terreni in oggetto come segue:

Partt. 55-216-217-218-231: Ep – area di particolare interesse agricolo.



8. Descrizione analitica: dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, in quanto una parte della corte pertinenziale funge da via d'accesso al locale a destinazione artigianale e creare una servitù di passaggio a favore di quest'ultimo comporterebbe una considerevole svalutazione della porzione ad uso abitativo.

Lotto unico: porzione di fabbricato parte a destinazione civile abitazione e parte artigianale, elevato su due piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva e piccolo fabbricato annesso, sito in Comune di Spoleto, fraz. S. Brizio – Loc. Campalto n. 10.

“Descrizione analitica dell’immobile”:

L'abitazione oggetto della presente esecuzione si eleva su due piani fuori terra così suddivisi:

- piano terra: catastalmente adibito a cantina e fondo, a seguito di interventi ancora in corso, sono stati ricavati una cucina rustica, n. 2 camere, disimpegno, bagno e lavanderia, officina con bagno; nella tabella sottostante vengono riportate le superfici autorizzate di cantina e fondo poiché ne è previsto il ripristino;
- al piano primo: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, studio, tre camere, due bagni, terrazzo.

E' inoltre presente un piccolo fabbricato annesso di mq 54 circa.

Il locale ad uso artigianale oggetto della presente esecuzione si eleva su un unico piano ed internamente è così suddiviso: n. 2 vani principali adibiti ad



officina comunicanti tra di loro e wc. Si precisa che il locale oggi adibito a cucina rustica, a seguito delle opere di ripristino previste, sarà ritrasformato in ingresso e ripostiglio al servizio dell'officina, così come autorizzati.

La **corte pertinenziale** è in parte imbrecciata, adibita a parcheggi e viabilità, e in parte sistemata a giardino con entro stante piscina interrata.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



Abitazione:

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Piano terra:		
Fondo	20,47	3,00
Cantina	26,45	3,00
Piano primo:		
Ingresso-soggiorno	45,35	2,80
Cucina	8,00	2,80
Disimpegno	7,50	2,80
Camera	10,00	2,80
Camera	17,75	2,80
Camera	17,90	2,80
Studio	7,43	2,80
Bagno	3,95	2,80
Bagno	2,36	2,80
Terrazzo	8,00	
Annesso	54,40	min 2,70 max 3,90

Considerando la superficie della cantina e del fondo al 50 %, del terrazzo al 30% e dell'annesso al 25% si ha una **superficie commerciale dell'abitazione** pari a mq 193 circa.



Locale artigianale:

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Officina	142,38	3,30
Wc	3,00	3,30
Ingresso-ripostiglio	16,75	3,00

La superficie commerciale complessiva del locale artigianale è pari a mq 196 circa.

La superficie della corte pertinenziale, al netto dell'area di sedime dei fabbricati e della piscina, è pari a mq 1.140 circa.

La superficie della piscina è pari a mq 44 circa.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento al piano primo, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in cotto nella zona giorno (foto n. 12) e parquet nella zona notte (foto n. 13); i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica (foto n. 14). Uno dei bagni è in corso di ultimazione (foto n. 15).

Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, ad eccezione di uno dei due bagni; gli infissi sono in legno, provvisti di vetri semplici e persiane in legno. Le porte interne ed il portone d'ingresso sono in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:



- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia autonoma;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: di tipo autonomo;
- Condizionamento, limitatamente al soggiorno e ad una camera.

L'**annesso** ha una superficie di mq 54 circa ed un'altezza interna utile minima di m 2,70 e massima di m 3,90; la porzione attualmente adibita a garage è dotata di porta d'accesso carrabile scorrevole in lamiera e presenta pavimento in cemento di tipo industriale, finiture al grezzo e impianto elettrico; la porzione destinata a porcile e pollaio è attualmente utilizzata come magazzino e presenta finiture al grezzo (foto n. 16).

Il **locale artigianale** presenta pavimento in cemento battuto, porte d'accesso e finestre in metallo, pareti intonacate e impianto elettrico fuori traccia (foto n. 17 e n. 18).

La **piscina** presenta rivestimento in pvc, tre gradini interni e locale interrato ospitante l'impianto di depurazione e filtrazione.

9. Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

- Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;



3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.



◦ Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico del quale, per ragioni di brevità, viene omessa la particolareggiata esposizione.

La valutazione della corte è comprensiva del valore delle immobilizzazioni in essa presenti, quali cancello, muretti, recinzioni, ecc.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ Abitazione

mq 193 x €/mq 900,00 = € 173.700,00

➤ Locale artigianale

mq 196 x €/mq 400,00 = € 78.400,00

➤ Corte

mq 1.140 x €/mq 30,00 = € 34.200,00

➤ Piscina

A corpo € 20.000,00

Sommano € 306.300,00

A detrarre costi per regolarizzazione catastale e urbanistica:

€ 306.300,00 - € 13.000,00 = € 293.300,00



Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

**Il valore di € 293.300,00 (Euro Duecentonovantatremilatrecento/00),
rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà
indicato nel bando di vendita.**

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 22 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 16 ALLEGATI
- 18 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 3 agosto 2015

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

35

