

Francesco Flavoni - ingegnere
Via Monte Acuto n.7, Foligno (Pg) - tel./fax 0742.23299 - cel. 328.8988911
e-mail ing.flavoni@gmail.com - p.e.c. francesco.flavoni@ingpec.eu



TRIBUNALE DI SPOLETO

Giudice

Dott. SIMONE SALCERINI

Ruolo:

R.G.E. n.61/2018

Promossa da:

BECCHETTI s.p.a.

Contro:



Foligno, 18 marzo 2019

PERIZIA

Il C.T.U.

Ing. Francesco Flavoni



INDICE

Premessa.....	pag. 4
1. Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 4
2. Integrazione della documentazione mancante.....	pag. 4
3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.....	pag. 5
4. Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art. 63 c. 2° c.c.).....	pag. 6
5. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto.....	pag. 6
6. Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente.....	pag. 6
7. Descrizione immobile oggetto di pignoramento.....	pag. 6
7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati.....	pag. 6
7.2. Individuazione catastale dei singoli beni.....	pag. 7
7.3. Storica catastale.....	pag. 7
7.4. Caratteristiche generali del bene.....	pag. 8
7.5. Caratteristiche del bene.....	pag. 9
7.6. Determinazione della superficie catastale.....	pag. 11
8. Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....	pag. 12
9. Aggiornamenti catastali.....	pag. 12
10. Utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale.....	pag. 12
11. Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato.....	pag. 12
11.1. Accesso agli atti.....	pag. 12
11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati.....	pag. 12
11.3. Sanabilità degli abusi rilevati.....	pag. 13
11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile.....	pag. 13
12. Stato di possesso.....	pag. 13
13. Altre informazioni utili (stato civile, ecc.).....	pag. 13
14. Immobile occupato/non occupato da coniuge separato.....	pag. 13
15. Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento).....	pag. 13
16. Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita.....	pag. 13
17. Stima dei lotti.....	pag. 13
17.1. Determinazione del valore unitario.....	pag. 14
17.2. Determinazione del valore di mercato.....	pag. 14



18. Caso di immobile pignorato in sola pro-quota	pag. 15
19. Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione).....	pag. 15
20. Caso di immobili abusivi e non sanabili.....	pag. 15
Conclusioni	pag. 15



PREMESSA

Con Decreto del 27 settembre 2018 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n° 61/2018 l'ing. Francesco FLAVONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n° A2695 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto nella sez. Ingegneri al n° 20.

Nello stesso giorno il C.T.U. prestava giuramento di rito innanzi al Giudice con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento relativi alla predetta procedura promossa da BECCHETTI s.p.a. - p.i. 00318440542 -, con sede a Perugia in loc. Balanzano via della Gomma n.13, contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i beni siti nel Comune di Spello (Pg) in via delle Regioni n.24 così accatastati

- fg. 10 part. 253 sub 1,
- fg. 10 part. 253 sub 2.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il C.T.U. ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n° 6/2018) e il giorno 19 ottobre 2018 veniva inviata all'esecutato e all'avvocato dell'esecutore la comunicazione che fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 novembre 2018 alle ore 09:00 con accesso ai beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo, alla presenza del sig. [REDACTED] si procedeva all'accesso ai beni pignorati verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione e si effettuarono i rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo redigendo apposito verbale. (all. n° 1 - verbali operazioni peritali)

1. VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si è verificata la completezza della documentazione ipocatastale e la certificazione notarile ex art.567 C.P.C. del 19 marzo 2018 a firma dott. Daniele MIGLIORI, notaio in Perugia.

2. INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare presso:

- ✓ l'Agenzia delle Entrate (Servizio Catasto - Ufficio di Spoleto), al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (all. n° 2 - documentazione catastale);
- ✓ lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Spello, al fine di accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di



- agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario (*all. n° 3 – documentazione edilizia*);
- ✓ l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (*all. n° 4 - certificati ipocatastali*);
 - ✓ l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Perugia – Uff. Territoriale di Foligno), al fine di estrarre copia di eventuali contratti d'affitto dei beni di cui trattasi (*all. n° 5 - contratto locazione*);
 - ✓ l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spello, per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (*all. n° 6 - estratto registro matrimonio*);
 - ✓ l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spello, per l'acquisizione dell'indirizzo di residenza aggiornato (*all. n° 7 - aggiornamento toponomastico*).

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Al fine di ben evadere l'incarico affidato, il 18 marzo 2019 si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II., di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (*all. n° 4 - certificati ipocatastali*).

Si certifica come, a tutto il 18 marzo 2019 i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto di seguito riportato.

- ✓ **Iscrizione ipotecaria del 13/11/2018 n.3401**
 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito del notaio Antonio FABI di Gualdo Tadino (Pg) in data 09/11/2012, repertorio 81326/29111, di durata 15 anni, per complessivi € 100.000,00 di cui di € 50.000,00 in conto capitale;
 - a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA - SOC. COOPERATIVA, con sede in Spello (Pg) (cod. fiscale 00228700548), per il diritto di proprietà;
 - contro: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà;
 - immobili: siti in Spello (Pg) cod. 1888, in via delle Regioni n.24 censiti al foglio 10, particella 253, subalterno 1 (A3), subalterno 2 (C7), subalterno 3 (E).
- ✓ **Atto di pignoramento Immobiliare del 06/03/2018 n.4035**
 - emesso in virtù di Atto Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto del 20/02/2018 rep. 201/2018;
 - a favore: BECCHETTI S.P.A., con sede in Perugia (cod. fiscale 00318440542), per il diritto di proprietà;



- contro: [REDACTED], per il diritto di piena proprietà;
- immobili: siti in Spello (Pg) cod. I888, in via delle Regioni n.24 censiti al foglio 10, particella 253, subalterno 1 (A3), e subalterno 2 (C7).

È stata accertata la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

4. VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (ART. 63 C. 2° C.C.)

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale e pertanto non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.

5. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O DI SERVITÙ PUBBLICHE), O USI CIVICI, CON EVIDENZIAMENTO DEGLI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O CHE COMUNQUE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- ✓ Iscrizione Ipotecaria del 13/11/2018 n.3401
 - € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- ✓ Atto di pignoramento Immobiliare del 06/03/2018 n.4035:
 - € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
 - € 59,00 per bolli
 - € 200,00 per imposta fissa

Gli eventuali costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 329,00.

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7.1. Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati

(all. n° 8 – aggiornamento toponomastico)

Provincia	Comune	Loc./Fraz./Via	N° Civ.	Piano	Scala	Interno
-----------	--------	----------------	---------	-------	-------	---------



PERUGIA	CANNARA	VIA DELLE REGIONI	24	T 1	---	---
---------	---------	----------------------	----	--------	-----	-----

7.2. Individuazione catastale dei singoli beni

(all. n° 2 - documentazione catastale)

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Catastale	Rendita
10	253	1	A/3	2	5 vani	Tot.: 113 mq Tot. escluse aree scoperte: 113 mq	€ 253,06
10	253	2	C/7	2	29 mq	Totale: 30 mq	€ 2,25
10	253	1	-	-	-	-	-

Il C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevandosi però una diversa destinazione d'uso per due vani posti al piano terra identificati catastalmente come "fondo", ma utilizzati nella realtà come "soggiorno" quello centrale e come "cucina" quello posto nella parte dx, e per quello posto al piano primo identificato catastalmente come "cucina" ma destinato all'uso di camera.

7.3. Storia catastale

La part. 253 del fg. 10 censita al Comune di Spello venne inizialmente censita all'**Impianto meccanografico del 30/06/1987** con il foglio 10 part. 106, cat. A/4 classe 3 consistenza 5 vani rendita L.385, part. 253 e part. 901 intestate al sig. [REDACTED]

Detta particella ha poi avuto le seguenti modifiche:

- ✓ con **variazione del 01/01/1992** fu variata la rendita a L.475.000;
- ✓ con **variazione del 09/07/2000** per successione (15101.1/2001) si trasferiva suddividendo la proprietà in pari quota (1/4) tra
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- ✓ con **variazione del 03/01/2000** con *diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione* (n.6061.1/2001) intestata al sig. [REDACTED] si crearono
 - sub 1: cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, rendita € 253,06,
 - sub 2: cat. C/7, cl. 2, cons. 29 mq, rendita € 2,25:
- ✓ con **atto pubblico del 23/03/2001 repertorio n. 26404**, voltura in atti dal 07/05/2001, del notaio Fabi di Gualdo Tadino (5586.3/2001) si trasferiva la piena proprietà (1/1) a



- [REDACTED]
- ✓ con **variazione toponomastica del 09/12/2002 prot. 462062** si attribui l'indirizzo "Viale delle Regioni n.24";
- ✓ con **variazione di classamento del 09/11/2015**, venivano inseriti i dati di superficie
 - sub 1: cons. 5 vani, sup. catastale tot. 113mq (tot. escluse aree scoperte 113 mq),
 - sub 2: cons. 29 mq, sup. catastatale tot. 30 mq.

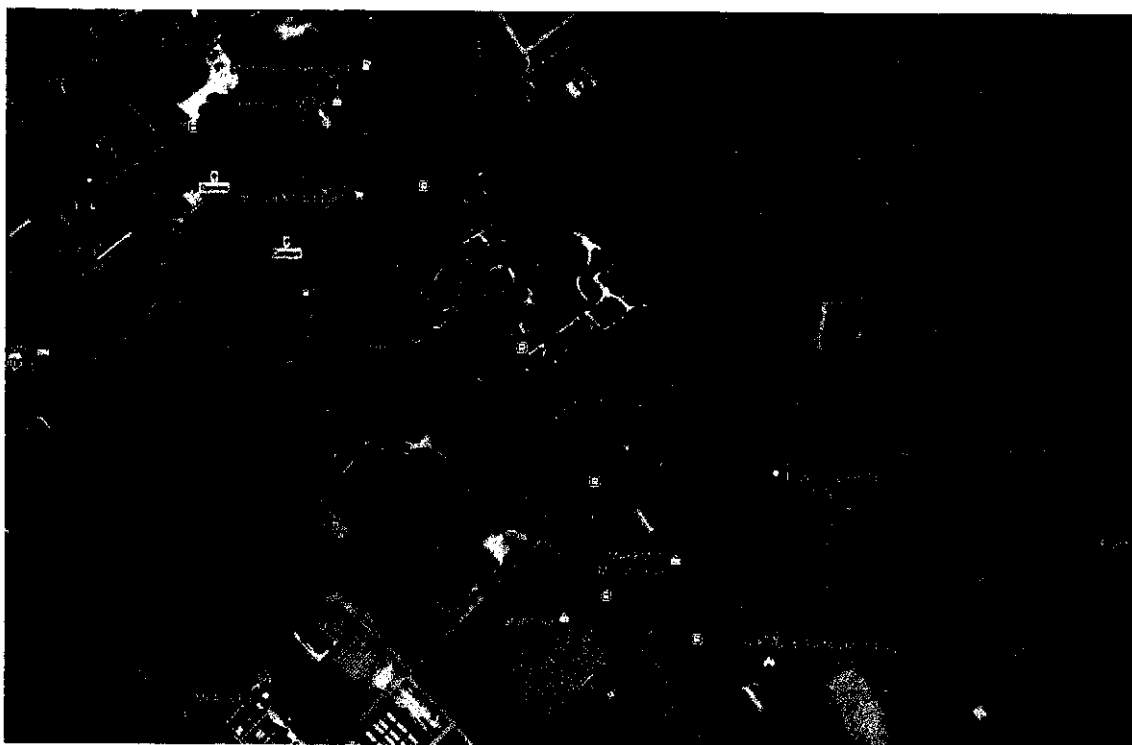
7.4. Caratteristiche generali del bene

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento della presente relazione peritale sorge nella periferia del Comune di Spello.

Spello è un comune italiano di 8.590 abitanti dell'Umbria in provincia di Perugia. Si colloca ai piedi del monte Subasio e dista all'incirca 5 km da Foligno e 30 da Perugia. La superficie del comune si estende in montagna, collina e pianura.

L'edificio cielo-terra è composto da due piani fuori-terra; al piano terra è situata la zona giorno mentre al piano primo è destinato a zona notte. Sia al piano primo che al secondo sono presenti dei servizi igienici.

Al fine della migliore identificazione dell'ubicazione del fabbricato si propongono di seguito due immagini.





7.5. Caratteristiche del bene

L'unità immobiliare è una abitazione che si sviluppa su due piani fuori-terra. Detta unità risulta libera su tre lati mentre su uno confina con un'altra unità immobiliare.

Dall'ingresso situato al piano terra si accede ad un ambiente destinato a soggiorno dal quale attraverso dei collegamenti si può accedere da un lato alla cantina, con presenza di un servizio igienico, e dall'altro ad un ambiente destinato a cucina dove è anche presente una scala che permette di salire al piano primo. Sono inoltre presenti due ambienti esterni adibiti uno a ripostiglio, l'altro a centrale termica.

Al piano primo è situata la zona notte costituita da tre ambienti di pari metratura destinati a camera da letto e da un bagno ai quali si accede tramite un corridoio. Al piano primo è anche presente un terrazzo.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre.

A compendio del fabbricato c'è una corte esterna esclusiva e due locali accatastati come tettoia (all. n° 8 - rilievo fotografico).

DESCRIZIONE	
Caratteristiche strutturali	
- Fondazioni	non rilevabile
- Solai	latero-cemento (presunta)
- Struttura	Muratura (presunta)
Componenti edilizie	
- Cortile	presente



- Infissi esterni	Infisso esterno, tapparelle in plastica e persiane il legno
- Infissi interni	ante a battente in legno
- Vetro	vetro singolo
- Manto di copertura	coppi
- Pareti esterne	intonaco tinteggiato solo in parte
- Pavimentazione interna	gress
- Portone d'ingresso	legno
- Porte interne	legno tamburato
- Scala interna	gress tipo a graniglia.
- Tramezzature interne	laterizio, intonacate e tinteggiate.
Caratteristiche impianti	
- Elettrico	realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, con presenza di punti luce e punti di comando di installazione vetusta. Il quadro elettrico è da rivedere.
- Allarme	non presente
- Idrico-sanitario	sottotraccia allacciato in pubblica fognatura, dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie.
- Termico	sottotraccia con radiatori in alluminio, la caldaia non risulta funzionante.
- Impianto GAS	impianto del tipo a gas metano con l'adduzione alla cucina sotto traccia con saracinesca di sicurezza.
Stato di conservazione	non buono

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente (*all. n° 9 – planimetria stato attuale*).

SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA	
Destinazione	mq
SUB 1	
fondo (ambiente centrale)	18,20
fondo (ambiente dx)	13,88
scale	3,76
cantina	9,87
wc	3,57
disimpegno	6,25
ripostiglio	2,65
centrale termica	2,44
Totale piano terra	60,62



cucina	14,36
camera	13,20
camera	13,80
disimpegno	7,48
bagno	3,89
terrazzo	7,92
Totale piano primo	60,65
Totale sub 1	121,27
SUB2	
tettoia	31,85
Totale sub 2	31,85
TOTALE SUPERFICIE	153,12

7.6. Determinazione della superficie catastale

La Superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

- **100%** delle superfici utili calpestabili;
- **100%** delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- **50%** delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

- **10%** della superficie dell'intercapedine (in quanto urbanisticamente non è utilizzabile come vano accessorio, ma solo come spazio chiuso di isolamento rispetto al terrapieno);
- **50%** della superficie del garage.
- **25%** della superficie dei terrazzi e del portico.

Il valore della corte su cui insistono i fabbricati viene intrinsecamente inserita nel valore unitario dei fabbricati stessi.

SUB.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
1	abitazione	T + 1	108,26	100%	108,26
	terrazzo	1	7,92	25%	1,98



	rip. + c.t.	T	5,09	50%	2,55
Totale					112,79
2	tettoia	T	31,85	25%	7,96
Totale					7,96
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE					120,75

8. CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

9. AGGIORNAMENTI CATASTALI

Visto la destinazione d'uso di alcuni locali diversa da quella riscontrata in fase di sopralluogo sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale.

10. UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

La particella 253 del foglio 10, secondo il PRG vigente nel Comune di Spello, è classificata nella Macrozona "AREA DI RISPETTO" di cui all'art. 16 delle N.T.A.

L'insieme delle aree di rispetto dà luogo ad una vera e propria Macrozona cui il Piano affida il compito di salvaguardare le visuali da e verso i centri storici ed i beni culturali; di costituire filtri ecologici-ambientali di particolari risorse naturali al fine di eliminare o limitare la vulnerabilità delle stesse risorse; di garantire la necessaria protezione dalle infrastrutture lineari; di instaurare i necessari equilibri urbanistici all'interno ed all'intorno dei centri abitati.

L'area non appare ulteriormente disciplinata nel PRG del Comune di Spello, si rimanda comunque all'Ufficio Urbanistica del Comune di Spello o al sito <http://www.comune.spello.pg.it/pagine/urbanistica-e-p-i-r/tavole-p-r-g> per ulteriori approfondimenti.

11. CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

11.1. Accesso agli atti

Nonostante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spello (*all. n° 3 – documentazione edilizia*) non è stato possibile reperire titoli abilitativi.

In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobili in questione sono legittimati sotto il profilo urbanistico in base alla L.R. n° 1 del 21/01/2015.

11.2. Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati



I beni oggetto di pignoramento rispondono ai titoli abilitativi acquisiti.

11.3. Sanabilità degli abusi rilevati

Nei beni oggetto di pignoramento non sussistono abusi edilizi.

11.4. Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile

Non essendoci abusi edilizi nei beni oggetto di pignoramento e avendo ottenuto l'agibilità da parte del Comune non vi sono costi aggiuntivi di eventuali sanatorie.

12. STATO DI POSSESSO

A fronte della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate, l'Ente comunica (*all. n° 5 - contratto locazione*) che i beni risultano essere liberi da contratti di affitto.

13. ALTRE INFORMAZIONI UTILI (STATO CIVILE, ECC.)

A fronte della richiesta inoltrata agli uffici di Stato Civile del Comune di Spello, l'ufficiale di Stato Civile, certifica che fino al 11 ottobre 2018 il sig. [REDACTED] risulta essere sposato con la sig.ra [REDACTED].

14. IMMOBILE OCCUPATO/NON OCCUPATO DA CONIUGE SEPARATO

Gli immobili oggetto di pignoramento è occupato dal sig. [REDACTED]

15. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (E EVENTUALI COSTI DI ADEGUAMENTO)

Al sopralluogo il generatore collegato all'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare risultava non funzionante. Non è stato possibile valutare i costi di ripristino.

16. DIVISIBILITÀ DEI BENI IMMOBILIARI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la conformità e la tipologia del bene facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso.

17. STIMA DEI BENI

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.



In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spello. Le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione, che da fonti officiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale (punto 7 paragrafo 7.6).

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1. Determinazione del valore unitario

In base agli studi condotti con indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Casa e Case) e su piattaforma informatica (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio di Perugia <borsino immobiliare italiano>), emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

658,00 €/mq

17.2. Determinazione del valore di mercato

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori (all. n° 13 – bando di vendita):

Superficie Convenzionale	mq	120,75
Valore unitario	€/mq	658,00
Totale	€	79.453,50
Riduzione per stato di conservazione* [10%]	€	7.945,35
Riduzione assenza garanzia** [20%]	€	15.890,70
VALORE DI MERCATO	€	55.617,45
Spese obbligatorie a carico dell'assegnatario		
Pratica edilizia per sanare destinazioni d'uso	€	1.800,00
Ripristino funzionalità impianto di riscaldamento	€	1.000,00
Cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	€	329,00
VALORE FINALE	€	52.488,45



- * La riduzione è applicata forfettariamente in base allo stato di conservazione riscontrato dell'immobile
- ** La riduzione applicata forfettariamente è causata dall'assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento economico in cui le quotazioni segnano una flessione causata dalla caduta delle transazioni del mercato immobiliare.

18. CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLA PRO-QUOTA

Il caso non si pone per la presente perizia.

19. CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETÀ O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20. CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Il caso non si pone per la presente perizia.

CONCLUSIONI

Con la sottoscrizione della presente, il nominato C.T.U. ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta e si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

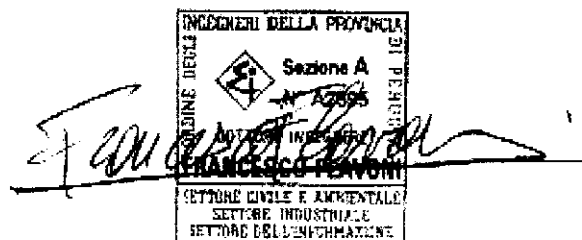


Con Osservanza.

Spoletto, 18 marzo 2019.

II C.T.U.

Ing. Francesco Flavoni



Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. Verbale operazioni peritali.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. Certificati ipocatastali.
5. Contratto locazione.
6. Estratto registro matrimonio.
7. Aggiornamento toponomastico.
8. Rilievo fotografico.
9. Planimetria stato attuale.
10. Bando di vendita.

