

Geom. **Massimo Mezzasoma**
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 155/2024 R.G.

G.E. dott.ssa SARA FIORONI

Promossa da: **PHOENIX ASSET MANAGEMENT s.p.a. (per SOLFERINO
SPV s.r.l.)**

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto
Geom. Massimo Mezzasoma

Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 08/07/2024 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in data 09/07/2024) la S.V.Ill.ma nominava quale esperto nel procedimento il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2466, con invito a provvedere entro il termine di giorni 10 a depositare telematicamente atto di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto CTU in data 09/07/2024 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico di cui riceveva dal Tribunale di Perugia la quarta mail di avvenuto deposito in data 10/07/2024.

Nel Decreto di nomina la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *“ Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività, controlli 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;*
- 2) *Qualora l'Esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del 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 relative **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;*
 - *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 e 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;*

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*
- *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 alla 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.*
- *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 proper rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, 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).*
- *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;*
- *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;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o 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 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'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'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985 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. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- *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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso richiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE" (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 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; 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 etc.) 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.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;*
- *a fornire le eventuali informazioni 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;*
- *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 di 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 medesima limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri a tal fine anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- *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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*- 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;*

- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- ***in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del*

*termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;*

Il G.E. concedeva all'Esperto termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 15/04/2025) per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria l'eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

Quota di 1/1 in proprietà a sui bene individuati:

al C.U del Comune di UMBERTIDE come segue:

- **Foglio part. sub.** cat. C/6 cl. 5 mq. 33,00 (garage)
- **Foglio part. sub.** cat. A/2 cl. 4 vani 6,5 (appartamento)

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un appartamento al piano secondo e un garage al piano sottostrada inseriti di un edificio residenziale di maggior consistenza.

Vista perciò la sua natura e l'attuale destinazione, si ritiene opportuno stimare il compendio pignorato in **UNICO LOTTO**.

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto Esperto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- In data 16/08/2024 il sottoscritto Esperto inviava lettera all'Esecutato mediante raccomandata 1 fissando appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 03/09/2024 alle ore 9.45 preannunciando la presenza di delegato IVG;
- In data 03/09/2024, unitamente al delegato IVG. è stata effettuata visita in loco constatando l'assenza della proprietaria (si era precedentemente accertato che non era stata ritirata la raccomandata 1 di convocazione); si è provveduto a lasciare apposito avviso all'interno della cassetta postale con invito a mettersi in contatto telefonicamente con urgenza. Alle ore 11.30 è pervenuta telefonata da parte della proprietaria con la quale si è fissato nuovo appuntamento per il 04/09/2024 alle ore 1.00 per le stesse incombenze.
- In data 04/09/2024, unitamente al delegato IVG. è stato effettuata il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza della proprietaria; nell'occasione è stata eseguita accurata visita del cespite (appartamento e garage), misurazione completa con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dalle parti presenti;
- Veniva richiesto presso l'Archivio Notarile di Perugia copia dell'ultimo atto di provenienza dell'immobile pignorato;

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Indagini Edilizie presso il Comune di Umbertide per verificare la situazione urbanistica ed edilizia del bene verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 04/09/2024;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome dell'esecutato per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 15/07/2024 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 25/07/2024.
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
--

distinta nei seguenti capitoli:

1. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
 2. – UBICAZIONE
 3. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
 4. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
 5. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
 6. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
 7. – VINCOLI E GRAVAMI
 8. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
 9. – STIMA VALORE COMMERCIALE
- CONCLUSIONI
 - ALLEGATI

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di UMBERTIDE

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)		C/6	5	mq. 33,00	73,29
2)		A/2	4	Vani 6,5	570,68

Visura catastale intestata a :

- (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, la planimetria catastale depositata riferita all'appartamento risulta parzialmente difforme dallo stato di fatto in quanto risultano modificati modesti tratti di tramezzatura delimitanti le zone pranzo e cucina; si precisa che NON devono essere considerate difformità sostanziali in quanto, catastalmente, non modificano né la consistenza, né il classamento e né la rendita catastale per cui, a livello formale, devono intendersi CONFORMI

Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:

Appartamento: inferiormente **subb. ... -**

Lateralmente: **parti comuni , sub. e sub. 1.....**

Garage : superiormente **sub.**

Lateralmente: **corsia condominiale, sub.**

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in, Comune di Umbertide, viale
Vialepuò essere considerata nella zona centrale di Bastia Umbra;
più precisamente prende accesso lateralmente all'area parcheggio che si
incontra percorrendo via verso via; tale tratto di
strada è quello collegante Bastia Umbra allo svincolo della superstrada E45 e
può essere considerata la principale arteria di accesso alla città.
All'edificio si accede da un tratto di via senza uscita.
La zona è completamente servita a livello di infrastrutture e servizi.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Appartamento al piano Secondo e garage al piano sottostrada;** il tutto
inserito in un fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Umbertide, viale
.....

Oggetto di stima è un appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo e di un garage posto al piano primo sottostrada inseriti in un fabbricato di medie dimensioni ad esclusiva destinazione residenziale e precisamente elevato su 4 piani fuori terra (compreso il piano terra) e suddiviso con n. 12 appartamenti e n. 13 garage.

A livello di ripartizione complessiva, anche dall'esame dell'elaborato planimetrico, si nota che il contesto è suddiviso con n. 4 appartamenti al piano terra tutti dotati di giardino privato, n. 4 appartamenti al piano primo, n. 3 appartamenti al piano secondo e da un attico al piano terzo.

L'edificio è stato realizzato tra il 1994 ed il 1996 con struttura reticolare in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, murature perimetrali del tipo a sandwiches con paramento esterno intonacato e verniciato, tetto in piano che funge da terrazzo del piano attico.

L'accesso all'edificio avviene da un piccolo viletto pedonale delimitato da cancellino pedonale e posto sul margine esterno del lotto e sfociante sulla via pubblica; dal vialetto si arriva sino al portone condominiale che è posizionato sul lato fianco sx dell'edificio guardando dalla via pubblica.

L'accesso al piano sottostrada dove sono posizionati i garage avviene da piccola rampa posizionata sul lato dell'edificio fronte strada; l'accesso pedonale avviene anche internamente all'edificio mediante il vano scala e l'ascensore.

Dall'esame esterno dell'edificio si nota come sia in buone condizioni generali in considerazione della vetustà; si rileva uno stato di parziale degrado nelle parti in cemento dei terrazzi (parapetti e solette).

L'edificio risulta confinante su un lato con la via di accesso e sui restanti lati con aree dove insistono palazzine residenziali.

Dato il suo posizionamento, l'edificio può considerarsi ottimale per l'uso abitativo.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Appartamento al piano Secondo e garage al piano sottostrada;** il tutto inserito in un fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Umbertide, viale

Oggetto di stima è un appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo e di un garage posto al piano primo sottostrada inseriti in un fabbricato di medie dimensioni ad esclusiva destinazione residenziale.

L'appartamento ha l'ingresso frontale salendo la scala condominiale e risulta composto da: ingresso/soggiorno con zona pranzo e angolo di cottura, corridoio/disimpegno, studio, due camere, studio, bagno, WC e due balconi a livello di cui uno con accesso dalla camera ad angolo ed uno dai locali studio e soggiorno..

Il garage è posto al piano primo sottostrada e precisamente l'ultimo a sx della corsia interna rispetto all'ingresso; è di forma rettangolare con colonna interna posta quasi in aderenza al muro divisorio con il garage adiacente. Il garage prende accesso direttamente dalla corsia interna comune e, per la sua forma rettangolare, la superficie complessiva (ca. mq. 33) e le misure interne, può alloggiare in serie un autoveicolo di medie dimensioni ed una piccola utilitaria. Internamente si rileva lavabo ed impianto addolcitore acqua; è dotato altresì di bocca di lupo per areazione.

L'appartamento, nella sua consistenza attuale, nasce nell'anno 2004 dal frazionamento dell'appartamento (censito all'epoca con il sub.) con il quale, dall'originaria superficie, sono stati creati n. 2 appartamento (gli attuali subb.); l'alloggio in questione è orientato nei quadranti NE e NO con affacci su due lati non fronte strada e precisamente sul lato sx e retro dell'edificio rispetto al lato fronte strada.

Dall'esame in loco l'alloggio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche.

Si segnala però che, a seguito degli eventi sismici del 09/03/2023, si sono verificate delle lesioni di parte delle tramezzature interne che si estrinsecano perlopiù in evidenti distacchi delle tramezzature stesse con il solaio superiore e le strutture portanti.

In conseguenza di tali eventi, (come sarà anche riportato nel capitolo 5 della presente relazione), in data è stato effettuato sopralluogo da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco; nel verbale redatto si evidenzia che

sono state rilevate *“lesioni diffuse sulle pareti divisorie con distacco delle stesse dalla struttura portante”*; per quanto concerne i Provvedimenti adottati *“ a scopo cautelativo si è inibito l’uso parziale dell’appartamento nella zona compresa tra la parete che divide la zona giorno dalla zona notte ed i due vani contigui, ripostiglio e camera da letto piccola che si trovano nella zona notte”*.

Il verbale redatto è stato poi trasmesso al Comune di Umbertide che ha emesso **Ordinanza n.** con la quale prescrive *“L’INAGIBILITÀ PARZIALE dell’appartamento per la parte compresa tra la parete che divide la zona giorno dalla zona notte ed i due vani contigui, ripostiglio e camera da letto piccola che si trovano nella zona notte”* e ha ORDINATO alla sig.ra *“di sgomberare e non utilizzare la porzione dell’appartamento descritto in premessa e di non accedere e non consentire l’accesso alla porzione dell’appartamento medesimo”*.

In conseguenza di quanto sopra si rende necessario, al fine di una completa fruizione ed agibilità dell’appartamento, operare gli opportuni ripristini (che saranno specificati in un successivo paragrafo all’interno di questo capitolo).

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva, allo stato attuale, quanto segue:

.pavimento: pavimento in gres porcellanato su tutto l’alloggio ma con due diverse tonalità e modalità di posa in opera e precisamente: mattonelle quadrate bicolore poste in opera a rombo sulla zona giorno e parte della zona notte; mattonelle quadrate monocolori poste in opera a correre su ultima camera e tratto di corridoio zona notte; pavimento terrazzo in Klinker; pavimento garage in battuto di monocottura a mattonelle quadrate colore neutro;

. infissi : finestre e finestrini in legno di pino douglas con vetro-camera e avvolgibili in PVC; porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso in legno del tipo blindato con anima in acciaio. Saracinesca basculante garage in lamiera con apertura anche elettrica (ora disattivata)

. Bagno con finestra: pavimento in gres porcellanato con gradino intermedio, rivestimento in gres porcellanato H= 2.10, con greca intermedia e superiore; dotazione apparecchi idrosanitari con doccia, water, bidet e lavandino/pilozzo con sottostante zona lavatrice; rubinetteria miscelatore in acciaio cromato;

- . **Bagno senza finestra:** pavimento in gres porcellanato, rivestimento in maiolicato 20 x 20 con H= 2.10; dotazione apparecchi idrosanitari con water, lavandino, bidet e vasca; rubinetteria miscelatore in acciaio cromato;
- . **Zona cucina:** rivestimento in ceramica 20 x 20 ed H= 1,60 con greca intermedia;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** impianto autonomo con caldaia murale alimentata a metano alloggiata sul terrazzo esterno e radiatori in alluminio di diverse altezze; sul vano soggiorno i corpi scaldanti sono costituiti da n. 2 ventilconvettori a pavimento, nel bagno senza finestra si rileva termoarredo in acciaio;
- . **impianto elettrico:** del tipo sfilabile sottotraccia con ottima distribuzione di prese ed interruttori dislocati nei vari locali; quadro elettrico e dispositivo salvavita, dotazione di citofono;
- . **impianto idrico:** adduzione acqua fredda dalla pubblica rete; produzione acqua calda con la caldaia adibita al riscaldamento; sul vano garage si rileva impianto addolcitore che attualmente è stato disattivato ma che risultava funzionante.

Stato degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che l'immobile è attualmente occupato e considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è funzionante e rispondente ai requisiti di legge riferibili all'epoca di realizzazione.

Computo per ripristini:

Nel corso del sopralluogo si è notato che parte delle tramezzature interne risultano lesionate e, nello specifico, risultano evidenti distacchi tra le stesse e le strutture portanti orizzontali (solai) e verticali (murature portanti e colonne); tali

lesioni sono riconducibili agli eventi sismici del 09/03/2023 e, da allora, non risultano essere stati effettuati interventi di ripristino.

Come già in precedenza specificato, in conseguenza di tali lesioni, l'appartamento è stato dichiarato dal Comune di Umbertide "parzialmente inagibile".

Le tramezzature interessate da tali lesioni e distacchi sono quelle divisorie tra il vano soggiorno e lo studio, tra lo studio e la camera intermedia, e nella zona del bagno senza finestra.

Dal punto di vista edilizio, in circostanze di questo genere, generalmente i ripristini si estrinsecano in un ancoraggio delle tramezzature con gli elementi portanti mediante demolizione degli attuali intonaci ed il loro rifacimento con opportuni elementi a rete così da renderli più rigidi e compatti.

Chiaramente le lavorazioni devono esser completate poi dalla posa in opera di coltetta ed il ritinteggio di tutti i vani interessati (non solo delle pareti) così da evitare differenze di colore.

Chiaramente, anche se nel computo di tali lavorazioni si prenderà a riferimento quanto riportato per le apposite voci nel Prezziario regionale vigente, bisogna considerare che, nella realizzazione di tali lavorazioni per modeste superfici, difficilmente le imprese si allineano ai prezzi stabiliti ma tendono ad elevarli per ottenere il giusto margine operativo.

Il computo che segue è redatto sulla base delle misurazioni effettuate in loco:

COMPUTO METRICO ANALITICO PER LAVORI RIPRISTINO:

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle voci riportate nel vigente Prezziario Regionale.

02.03.0090.001	DEMOLIZIONE DI INTONACO. Demolizione di intonaco, sia rustico che civile, sia interno che esterno. Sono compresi: la scrostatura e scalfitura della malta negli interstizi dei giunti delle strutture murarie; la spazzolatura finale, il lavaggio e la pulizia della superficie scrostata; l'umidificazione; il calo, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Demolizione di intonaco con calce euro (otto/10)	mq	8.10
mq. 75 x 8,10..... € 607,00			

04.01.0220.001	<p>RINFORZO ANTI-RIBALTAMENTO - INTONACO ARMATO C.R.M. Messa in sicurezza dal ribaltamento fuori piano di pannelli in muratura secondo la tecnica dell'intonaco armato CRM (Composite Reinforced Mortar) provisto di Certificato di Valutazione Tecnica Europea ETA o CVT mediante applicazione di rete preformata e monolitica in materiale composito fibrorinforzato CFRP (Carbon Fiber Reinforced Polymer) ad aderenza migliorata, con barre costituite da fibre di carbonio lunghe impregnate con resina termoindurente poliestere bisfenolica, spessore medio 3 mm, sezione nominale della singola barra 10 mq, resistenza a trazione caratteristica della singola barra $\geq 5,8$ kN, modulo elastico a trazione equivalente ≥ 90.000 N/mmq, allungamento a rottura 1,0%, resistenza caratteristica a strappo del nodo $\geq 0,26$ kN, classe di durabilità 80, riciclabile in conformità ai protocolli "CSI Recyclable Composites". Sono compresi: l'abbondante lavaggio e pulitura della superficie muraria, gli elementi angolari (compensati con art. 4.1.220.0), l'applicazione di malta in classe R4 con adesione al supporto maggiore di 1,5 MPa, spessore minimo 12 mm, con finitura a frattazzo e quant'altro occorre per dare il lavoro finito. Sono esclusi l'eventuale rimozione dell'intonaco esistente, le connessioni con fiocchi in carbonio o barre elicoidali disposte perimetralmente alla muratura da trattare e qualsiasi altra lavorazione o materiale non specificati. Applicazione su un lato della parete. Con maglia 66x66 mm, spessore 3 mm, peso 333 g/mq, n.15 barre/metro/lato.</p> <p>euro (ottantacinque/00)</p>	mq	85.00
----------------	--	----	-------

mq. 75 x 85,00..... € 6.375,00

06.01.0010	<p>RIPRESA DI INTONACI INTERNI. Ripresa di intonaci civili interni, per pareti e soffitti, a più strati, eseguita con idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale. Sono compresi: l'eventuale spicconatura e rimozione del vecchio intonaco; la raschiatura; la pulizia generale prima e dopo l'intervento; il lavaggio delle superfici da trattare. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.</p> <p>euro (cinquantadue/00)</p>	mq	52.00
------------	--	----	-------

mq. 30 x 52,00..... € 1.560,00

06.01.0260	<p>COLLETTA DI MALTA DI CEMENTO. Colletta di malta di cemento tipo "325" lavorata a perfetta levigatura, dello spessore di mm 2. È compreso quanto occorre per dare l'opera finita.</p> <p>euro (sette/10)</p>	mq	7.10
------------	---	----	------

mq. 75 x 7,10..... € 532,50

12.01.0020.001	<p>TINTEGGIATURA A TEMPERA. Tinteggiatura a tempera, in tinta unica chiara, su intonaco civile, a calce, o a gesso, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti interni, volte etc.. Preparazione accurata del supporto mediante spazzolatura con raschietto e spazzola di saggina, per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature, per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello. Ciclo di pittura costituito da strato di fondo e strato di finitura con pittura a tempera, dati a pennello od a rullo. Sono compresi: le scale; i cavalletti; la pulitura degli ambienti ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. A due strati del tipo liscio di cui il primo di fondo dato a pennello ed il secondo di finitura dato a rullo su pareti e soffitti intonacati a civile e gesso.</p> <p>euro (quattro/70)</p>	mq	4.70
----------------	---	----	------

12.01.0020.002	<p>TINTEGGIATURA A TEMPERA. Tinteggiatura a tempera, in tinta unica chiara, su intonaco civile, a calce, o a gesso, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti interni, volte etc.. Preparazione accurata del supporto mediante spazzolatura con raschietto e spazzola di saggina, per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature, per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello. Ciclo di pittura costituito da strato di fondo e strato di finitura con pittura a tempera, dati a pennello od a rullo. Sono compresi: le scale; i cavalletti; la pulitura degli ambienti ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. A due strati del tipo a buccia d'arancia di cui il primo di fondo dato a pennello ed il secondo di finitura dato a rullo su pareti e soffitti intonacati a civile e gesso.</p> <p>euro (nove/20)</p>	mq	9.20
----------------	--	----	------

mq. 200 x 13,90..... € 2.780,00

Totale € 11.854,00

In via cautelativa, in considerazione di imprevisti e altro riconducibile al cantiere, si ritiene opportuno arrotondare la cifra scaturita ad € **15.000,00** che saranno decurtati dal valore di stima.

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato “accesso atti “ presso il Comune di Umbertide – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – in data 23/07/2024; in data 13/08/2024 e 21/08/2024 sono pervenute via mail pec le scansioni dei progetti afferenti.

Dalle ricerche edilizie effettuate, per il fabbricato ove sono poste le unità in oggetto, risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Concessione Edilizia n. del prot.**
rilasciata a “.....” e avente ad oggetto: COSTRUZIONE DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE”
- **D.I.A. n. del depositata da “.....” in data**
prot. e avente ad oggetto: VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E.”

Per l’edificio in oggetto risulta rilasciato:

- **Certificato di AGIBILITA’ prot. del rilasciato a “.....”**

Con tale Certificato veniva autorizzata l’agibilità e uso dell’intero fabbricato composto da:

- n. 11 unità residenziali (dal piano terra a piano terzo subb. da)

- N. 11 autorimesse al piano seminterrato (subb. da)

La creazione dell'attuale sub. (appartamento) nasce dal frazionamento dell'originario appartamento censito con il sub. 13; a livello Edilizio tale frazionamento è stato autorizzato con:

- **Permesso di Costruire n. del prot.rilasciato a “.....” e avente ad oggetto: REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI SU EDIFICIO SITO IN**

Per il Permesso di Costruire di cui sopra è stato dichiarato l'inizio lavori in data protocollato dal Comune in pari data al n. ed il “fine lavori” in data protocollato dal Comune in data al n.

A seguito del permesso di Costruire di cui sopra NON risulta presentata pratica per la “**Dichiarazione di Agibilità**” delle due unità create.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dal sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stato attuale dell'appartamento pignorato, risulta CONFORME allo stato riportato nell'ultimo progetto approvato.

Dal punto di vista tecnico, risulta mancante il deposito per l'Attestazione di Agibilità” ma che comunque non incide sulla conformità edilizia del compendio.

Si precisa che, su indicazione della proprietaria, è stato accertato che, in conseguenza degli eventi sismici occorsi in data, è stato effettuato sopralluogo in data dal che

accertate delle lesioni su parte delle murature interne dell'alloggio, ha redatto apposito verbale poi trasmesso al Comune di Umbertide.

In conseguenza di quanto sopra, il Comune di Umbertide ha emesso Ordinanza n. con la quale prescrive *“L'INAGIBILITÀ PARZIALE dell'appartamento per la parte compresa tra la parete che divide la zona giorno dalla zona notte ed i due vani contigui, ripostiglio e camera da letto piccola che si trovano nella zona notte”* e ha ORDINATO alla sig.ra *“di sgomberare e non utilizzare la porzione dell'appartamento descritto in premessa e di non accedere e non consentire l'accesso alla porzione dell'appartamento medesimo”*.

Su espressa richiesta del sottoscritto Esperto, il Comune di Umbertide in data 04/09/2024 ha inviato via mail la copia dell'Ordinanza ed il Verbale redatto dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Garage..... 50 %
- Balconi..... 35 %

Per quanto concerne il computo delle murature perimetrali, divisorie tra unità immobiliari e tramezzature interne, saranno computate in misura del 10% rispetto a quella interna calpestabile.

Le misurazioni sono state effettuate in loco con dispositivo laser-disto con le quali è stata poi effettuata la verifica sugli elaborati di progetto.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per i singoli vani della destinazione, superficie netta (interna ai muri divisorii), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta, esposizione.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
APPARTAMENTO					
Soggiorno	16,50	1,00	16,50	2,70	NE
Zona cottura	13,35	1,00	13,35	“	Interno
Zona Pranzo	9,40	1,00	9,40	“	NE
Corridoio/dis.	9,70	1,00	9,70	“	Interni
Studio	8,40	1,00	8,40	“	NE
Camera	15,55	1,00	15,55	“	NE
Camera	12,55	1,00	12,55	“	NE
Bagno	6,00	1,00	6,00	“	NO
WC	4,50	1,00	4,50	2,70	Interno
Totale calpestabile	95,95				
Terrazzi	15,55	0,35	5,45	///////	
Garage	33,00	0,50	16,50	
Totale			117,90		

Per il calcolo della superficie commerciale, come già sopra detto, si aggiungeranno le superfici dei divisorii interni come da rilievo e delle murature perimetrali, murature a confine e portanti interne nella misura del 10 % della superficie interna calpestabile.

Sulla base di quanto sopra si ha:

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 117,90
- Superficie murature (10 %)..... mq. 9,60

Totale mq. 127,50 arr. 128,00

**6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Dal sopralluogo effettuato risulta che il compendio in oggetto è attualmente detenuto e occupato dalla proprietaria sig.ra Martins de Barros Maria Elena, che, nello stesso luogo, risulta residente come da certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Umbertide in data 16/07/2024.

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. del rep. racc., registrato a Perugia in data al n..... serie 1T e trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità con il quale “.....” acquistava, da “.....”:**
- **L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Umbertide al Foglio part. sub. e sub.**

L'acquisto viene fatto dalla sig.ra in stato civile LIBERO (vedova di)

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott. del rep.
..... registrato a Gualdo Tadino in data al n.
serie 1T e trascritto a Perugia in data al n. r.p. di
formalità con il quale “.....” acquistava, da “.....”
- L'INTERA QUOTA del bene distinto al C.U. del Comune di Umbertide al
Foglio part. sub.e sub. (ora sub.) .

Tutte le altre provenienza sono ultra ventennali.

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la
Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di
Perugia; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del
Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare
visura aggiornata a tutto il 04/09/2024 e ad effettuare visura presso l'Agenzia
delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 25/07/2024.

Vincoli e gravami da cancellare :

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** n. del - **Ipoteca**
volontaria a favore di “.....” contro “.....”; per €
..... a garanzia di € di capitale mutuato. Il titolo di
riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. del rep. 319029
racc.

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Umbertide
come segue:

Foglio part. sub.

Foglio part. sub.

- **ISCRIZIONE n. del - Ipoteca Legale** a favore di “.....” contro “.....”; per € di cui sorte € L’ipoteca nasce da Ruolo del rep.

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei beni distinti al **C.U.** del Comune di Umbertide come segue:

Foglio part. sub.

Foglio part. sub.

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE. n. del - Pignoramento immobiliare** a favore di “.....” contro “.....” – credito non inserito nella nota.

Atto Giudiziario del rep. Tribunale di Perugia.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei beni distinti al **C.U.** del Comune di Umbertide come segue:

Foglio part. sub.

Foglio part. sub.

- **TRASCRIZIONE. n. del - Pignoramento immobiliare** a favore di “.....” contro “.....” – per € oltre interessi e spese.

Atto Giudiziario del rep. Tribunale di Perugia.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei beni distinti al **C.U.** del Comune di Umbertide come segue:

Foglio part. sub.

Foglio part. sub.

In data 15/07/2024 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti all'unità pignorata; in data 25/07/2024 L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta:

“che, alla data odierna, il soggetto sopra identificato NON risulta intestatario (in qualità di dante causa) di contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione”.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Umbertide non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

In data 20/08/2024 è stata inviata via mail lettera alla soc. (amministratore del condominio) con richiesta di informazioni riguardo all'eventuale situazione debitoria ascrivibile alle unità pignorate oltre ad informazioni specifiche.

In data 29/08/2024 è pervenuta via mail risposta dell'Amministratore con allegati documenti afferenti.

Dall'esame dei documenti pervenuti risulta che, riguardo a tutto l'esercizio 2023, sussiste un debito di € e, per le quote dell'anno 2024 un debito di € **(riferito all'intero anno)**

La somma tra le cifre sopra riportate di € sarà decurtata dal valore di stima.

Si riportano di seguito le ulteriori indicazioni fornite dall'Amministratore:

- Incidenza millesimi Generali: 78,36
- Incidenza millesimi Scala: 99,50
- Rata mensile ordinaria preventiva anno 2024: € 53,43
- non ci sono quote riferite a lavori straordinari perchè ad oggi non deliberate dal Condominio;
- Non ci sono pratiche in corso relative a bonus edilizi;
- Non ci sono cause riguardanti il Condominio contro terzi;

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni o proposte di commercializzazione di beni, per caratteristiche generali, assimilabili a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

E' stata effettuata anche una ricerca specifica su sito specializzato "*stimatrix*" ed estrapolato un atto di compravendita di immobile assimilabile nella zona ove è ubicato il compendio oggetto di stima.

Pertanto, ai fini della stima, verranno presi a parametro sia i dati "*asking price*" che quelli derivanti da compravendite effettivamente realizzate.

Si prenderà a semplice riferimento altresì anche quanto riportato nel listino immobiliare della Borsa Immobiliare Umbra 2° trimestre 2024

Per abitazioni di tipo civile in condizione "abitabile" il listino riporta un range tra 550,00 e 850,00 €/mq.

Il listino OMI – 2° semestre 2023, inserisce la via in zona "C1" microzona catastale n. 1.

Per abitazioni di tipo civile in "normali" condizioni, il listino riporta un range tra 760,00 e 980,00 €/mq.

Altre caratteristiche di cui poi si terrà particolarmente conto in fase di stima sono:

- . la zona ove è ubicato il contesto, di fatto a breve distanza dal centro storico e di ottima logistica ;
- . la tipologia dell'unità abitativa adatta ad ospitare nuclei familiari di 3/4 persone;
- . le caratteristiche intrinseche del bene ed il suo stato conservativo oltre alle caratteristiche intrinseche dell'edificio dove è situato;;

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 5 della presente relazione.

A livello di comparabili sono state identificate n. 3 proposte di vendita che, pur non rispecchiando in toto le caratteristiche intrinseche del contesto in perizia,

assimilano però sia la vetustà del contesto che la zona ed anche la tipologia; è stata altresì individuata n. 1 comparabile derivata da compravendita effettuata.

comparabile n. 1: Appartamento in via - Appartamento al piano 2° con ascensore composto da soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, terrazzo, cantina e garage; mq. 94. Classe energetica D
prezzo richiesto € 127.000,00.

comparabile n. 2: Appartamento in via- Appartamento al piano 3° con ascensore composto da soggiorno, cucina, camera, cameretta, studio, 2 bagni, terrazzo, cantina e garage; mq. 107. Classe energetica D
prezzo richiesto € 167.000,00.

comparabile n. 3: Trilocale in via - Appartamento al piano 1° composto da soggiorno, sala da pranzo e cucinotto, due camere matrimoniali, bagno, 4 terrazze, soffitta, cantina, garage (mq. 15) e rata di orto; mq. 92.
prezzo richiesto € 115.000,00.

comparabile n. 4: Atto di compravendita stipulato a - via - Appartamento al piano 1° di vani 5,5 (mq. 116) e garage di mq. 25. Edificio di ca. 40 anni fa.
prezzo pagato € 180.000,00.

Dalle 3 comparabili relative ad annunci di vendita attuali sopra menzionate, in considerazione che trattasi di appartamenti descritti come in buone condizioni su contesti decorosi, considerando altresì la loro superficie commerciale (comprensiva di accessori e garage) e da ulteriori esaminate scaturisce, di media, un valore unitario di ca. **1.000,00 €/mq**; nel caso in oggetto, viste tutte le caratteristiche di cui si è fatta ampia menzione, si ritiene congruo applicare il valore scaturito.

Dalla comparabile derivante da un atto di compravendita stipulato a Marzo 2023 che riporta un prezzo di € 180.000,00 a fronte di una superficie commerciale di mq. 130 ca., scaturisce un valore unitario di 1.350,00 €/mq ca.

Occorre considerare che, da quanto rilevato nella visura catastale, l'appartamento risulta ristrutturato nell'anno 2015 e perciò da considerarsi in ottimo stato conservativo senza necessità di interventi.

Chiaramente non si può valutare il grado di ristrutturazione né il livello delle finiture adottato.

In considerazione che comunque l'appartamento oggetto di perizia può considerarsi in ottime condizioni conservative (fatti salvi i lavori di ripristino necessari a sanare le lesioni interne) considerando comunque il contesto complessivo nel quale è inserito (di medio livello e con parti che in futuro potrebbero essere soggette a lavori straordinari), si ritiene congruo non applicare il picco massimo rilevato con la comparabile n. 4 ma allinearsi ai valori scaturiti dalle precedenti 3 comparabili.

In definitiva, ai fini della stima, si applicherà un valore medio unitario arrotondato di: **1.000,00 €/mq**

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, attualmente nel compendio in stima risulta residente la proprietaria.

- Valori unitari applicati:

- **1.000,00 €/mq**

Riepilogo superfici:

Superficie commerciale mq. 128,00

VALORE COMMERCIALE

Appartamento e garage: mq. 128,00 x 1.000,00 €/mq.. € **128.000,00**

A detrarre:

- Spese condominiali insolute:..... € 802,51
- Spese per ripristini interni € 15.000,00

€ **15.802,51**

VALORE DI STIMA:

€ 128.000,00 - 15.802,51 = € **112.197,49** arr. € **112.000,00**

Valore definitivo lotto € 112.000,00

● CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 29 pagine interamente editate al computer e parte della 30ª completato dagli elenchi allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

● ALLEGATI

1. Corrispondenza con esecutato;
2. Verbale sopralluogo e operazioni peritali;

3. Certificati anagrafici;
4. Atto di provenienza;
5. Aggiornamento ipotecario;
6. Visure catastali storiche;
7. Estratto di mappa attuale;
8. Elaborato planimetrico attuale;
9. Planimetrie catastali depositate;
10. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
11. Accesso atti Comune di Umbertide;
12. Concessione Edilizia n. con elaborati;
13. D.I.A. n. con elaborati;
14. Certificato di Agibilità con elaborati prot. con elaborati;
15. Permesso di Costruire n. con elaborati;
16. Ordinanza di Inagibilità parziale e verbale VV.FF.
17. Documenti situazione condominiale;
18. Inquadramento maps;
19. Relazione fotografica;

Perugia li 05/09/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma