



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA SARA FIORONI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ING. DIONISIO MARINI

CF:MRNDNS72M03C3090
con studio in PERUGIA (PG) Via Sicilia, 41
telefono: 0755001227
email: d.marini@stiletecnico.it
PEC: dionisio.marini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Porzione di appartamento a PERUGIA Via San Bernardino 9, frazione Ramazzano, della superficie commerciale di **82,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Porzione di appartamento situato al piano primo di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale. La porzione dell'abitazione è così suddivisa: ingresso, soggiorno, camera, bagno, veranda solare e balcone. L'unità immobiliare in vendita è stata accorpata all'unità immobiliare confinante (Foglio , particella , sub , appartenente ad altra ditta estranea alla procedura, con la quale forma un appartamento di più ampia superficie e ne condivide l'impiantistica termo-idraulica ed elettrica. La restante parte dell'appartamento, estranea alla procedura, resterà di proprietà dell'attuale intestatario e comprende la zona pranzo con angolo cottura, una seconda camera, un secondo bagno e un ripostiglio. L'appartamento è privo del certificato di agibilità, la cui richiesta sarà a cura dell'aggiudicatario.

Completano la proprietà: un giardino privato con accesso diretto dall'appartamento; un box auto sito al piano seminterrato con accesso dalla corsia condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio , particella , sub. -- (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO n. 9, piano: terra, intestato a l. ...
Coerenze: Confinante con e vano scala condominiale
Graffata con particell del foglio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2015.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio particella sub. catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO snc, piano: seminterrato, intestato a ; corsia garage condominiale
Coerenze: Confinante con:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,25 m²

27429/16824 di repertorio, iscritta il 27/07/2017 a Perugia ai nn. 19653/3032, a favore di
 (Codice fiscale), contro Terzo datore di ipoteca
) - Debitore non datore (Codice fiscale
 03555070543), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 Importo ipoteca: € 125.022,00.
 Importo capitale: € 62.510,57.
 Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 12/04/2024 a firma di UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI PERUGIA ai nn.
 1386/2024 di repertorio trascritta il 21/05/2024 a Perugia ai nn. 14264/10622, a favore di
 (Codice fiscale) contro
 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 339,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.603,02
Millesimi condominiali:	76,46
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che il valore indicato per "*spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*" corrisponde al valore riportato nel bilancio preventivo per l'esercizio dell'anno 2024, approvato dall'Assemblea condominiale.

Alla data del 31/12/2024, le quote insolute, relative all'unità immobiliare in oggetto, ammontavano complessivamente ad euro 1603,02, di cui euro 676,84 relative alle ultime due annualità, anni 2023 e 2024, come risulta dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, sig. Calcagno Giuseppe.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/2005),
 con atto stipulato il 04/10/2005 a firma di Notaio BRUFANI FILIPPO ai nn. 14823/8199 di
 repertorio, trascritto il 16/10/2005 a Perugia ai nn. 33122/18994

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(codice fiscale) per la quota di 1/1 (fino al
 19/11/2003).
 La compravendita si riferisce alla rata di terreno, precedentemente censita al foglio particella
 sulla quale la ditta ha successivamente realizzato gli



immobili pignorati.

--- (codice fiscale ---) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 04/10/2005), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio BIAVATI MARIO ai nn. 7082/3754 di repertorio, trascritto il 17/12/2003 a Perugia ai nn. 36138/22145.

La compravendita si riferisce alla rete di terreno precedentemente censita al foglio --- particella ---, sulla quale la ditta --- ha realizzato gli immobili pignorati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1563**, intestato a --- (codice fiscale ---), per lavori di costruzione di un edificio plurifamiliare, richiesta presentata il 18/03/2004 con il n. 50468 di protocollo, rilasciato il 01/09/2004. Agibilità del 05/05/2008 con il n. 287 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **1420**, intestato a --- (codice fiscale ---), per lavori di variante al Permesso di Costruire n.1563 del 01/09/2004, richiesta presentata il 08/06/2005 con il n. 95949 di protocollo, rilasciato il 01/08/2005, agibilità del 05/05/2008 con il n. 287 di protocollo

Permesso a Costruire N. **377**, intestato a --- (codice fiscale ---) per lavori di richiesta di revoca delle condizioni imposte dal Permesso di Costruire 1420 del 01/08/2005, richiesta presentata il 20/12/2006 con il n. 210066 di protocollo, rilasciato il 23/04/2007, agibilità del 05/05/2008 con il n. 287 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) N. **2642/15**, intestata a --- (codice fiscale ---) e --- (codice fiscale ---), per lavori di accorpamento di due unità immobiliari confinanti, presentata il 13/10/2015 con il n. 177752 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

SCIA N. **1369/22**, intestata a --- (codice fiscale ---) e --- (codice fiscale ---), per lavori di realizzazione di veranda solare, presentata il 29/03/2022 con il n. 77961 di protocollo

CILA-Superbonus N. **1668/22**, intestata a CONDOMINIO VIA SAN BERNARDINO 9-17, per lavori di efficientamento energetico dell'immobile condominiale, presentata il 11/04/2022 con il n. 88690 di protocollo.

L'immobile condominiale è stato oggetto di lavori efficientamento energetico che hanno interessato anche l'unità immobiliare oggetto della presente relazione con le seguenti opere: sostituzione di infissi; sostituzione del generatore di calore; installazione di impianto fotovoltaico; installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 83 del 24/06/2002 e successive modificazioni, l'immobile ricade in zona di completamento B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi al riguardo l'Art. 118 - Zone di completamento B - delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Perugia



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito dell'intervento edilizio di accorpamento dell'unità immobiliare in oggetto con quella confinante, si è venuto a creare un nuovo appartamento del tutto differente dallo stato ante-operam: maggiore superficie abitabile, diversa distribuzione dei vani e modifiche impiantistiche. L'esecuzione dei suddetti lavori e le modifiche attuate hanno invalidato il certificato di agibilità rilasciato al momento della costruzione del fabbricato, rendendo necessaria l'acquisizione di un nuovo certificato di agibilità da richiedere entro il termine di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. L'accesso atti eseguito presso il Comune di Perugia non ha rilevato la presenza di tale certificazione. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 - Legge Regionale dell'Umbria 1/2015 - DM 37/2008)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta di agibilità : €.1.500,00
- Sanzione amministrativa (co.5, art.137, L.R. 1/2015): €.750,00
- Onorario professionale per dichiarazione di rispondenza impiantistica: €.4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PERUGIA VIA SAN BERNARDINO 9, FRAZIONE RAMAZZANO

PORZIONE DI APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di appartamento a PERUGIA Via San Bernardino 9, frazione Ramazzano, della superficie commerciale di **82,19 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Porzione di appartamento situato al piano primo di un edificio di maggior consistenza con destinazione residenziale. La porzione dell'abitazione è così suddivisa: ingresso, soggiorno, camera, bagno, veranda solare e balcone. L'unità immobiliare in vendita è stata accorpata all'unità immobiliare confinante (Foglio particella sub , appartenente ad altra ditta estranea alla procedura, con la quale forma un appartamento di più ampia superficie e ne condivide l'impiantistica termo-idraulica ed elettrica. La restante parte dell'appartamento, estranea alla procedura, resterà di proprietà dell'attuale intestatario e comprende la zona pranzo con angolo cottura, una seconda camera, un secondo bagno e un ripostiglio. L'appartamento è privo del certificato di agibilità, la cui richiesta sarà a cura dell'aggiudicatario.

Completano la proprietà: un giardino privato con accesso diretto dall'appartamento; un box auto sito al piano seminterrato con accesso dalla corsia condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:



- foglio particella sub. (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO n. 9, piano: terra, intestato a
Coerenze: Confinante con e vano scala condominiale
Graffata con particella del foglio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	scarsa	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un edificio residenziale situato all'interno del centro abitato di Ramazzano, frazione del Comune di Perugia. La costruzione ha una conformazione planimetrica rettangolare, è suddivisa in due scale condominiali ed è composta da un totale di 12 unità immobiliari residenziali, ai piani primo e secondo, e altrettanti box auto al piano terra.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio. Le finiture esterne sono in ottimo stato di conservazione poiché l'immobile è stato oggetto di una recente ristrutturazione per l'efficientamento energetico durante il quale è stato realizzato un isolamento a cappotto delle pareti esterne e sono stati messi in opera infissi esterni in PVC.

Il tetto è di tipo a falde, con struttura in laterocemento, manto di copertura in tegol-coppo e gronde in lamiera verniciata.

Le due scale condominiali, che collegano i tre piani fuori terra dell'edificio, sono aperte verso l'esterno e immettono nei vani scala, anch'essi aperti, dai quali si accede alle singole abitazioni. Le porte di accesso alle singole unità immobiliari sono tipo blindate e sono rifinite con pannellature in laminato.

Con regolare titolo edilizio, l'unità immobiliare oggetto della procedura espropriativa è stata accorpata all'unità immobiliare adiacente confinante (Foglio , particella , sub , di altra proprietà ed estranea alla procedura esecutiva, per formare un appartamento di più grandi dimensioni. Si pone, quindi, l'attenzione sul fatto che **il bene oggetto della procedura espropriativa è solo una porzione dell'appartamento e precisamente quella comprendente l'ingresso, il soggiorno, una camera da letto, un bagno, la veranda solare e il balcone. La restante parte dell'appartamento, estranea alla procedura, resterà di proprietà dell'attuale intestatario e comprende: la zona pranzo con angolo cottura, una seconda camera da letto, un secondo bagno e un ripostiglio,** pertanto, il futuro acquirente del bene sarà proprietario dell'appartamento per una porzione divisa e univocamente individuata dall'unità immobiliare catastale espropriata.

Anche gli impianti termo-idraulici ed elettrici delle due unità immobiliari sono stati accorpati, con il



risultato che l'appartamento è ora dotato di un unico generatore di calore e di un solo quadro elettrico, entrambi situati all'interno della porzione in vendita ma a servizio di entrambe le unità immobiliari. I pannelli fotovoltaici e i collettori solari, anch'essi di pertinenza dell'intero appartamento, sono posizionati sul tetto dell'edificio.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'unità immobiliare, i pavimenti sono in gres come pure il rivestimento del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori chiari. Le porte interne sono in legno tamburato color noce.

L'impianto elettrico, sottoposto ad ispezione visiva senza l'apertura delle apparecchiature, non sembra aver subito modifiche dalla data dei lavori di accorpamento delle unità immobiliari. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano situata nel soggiorno e la distribuzione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio. Al momento della redazione della presente perizia, il Comune di Perugia e i proprietari dell'appartamento non sono stati in grado di fornire al CTU le dichiarazioni di conformità degli impianti, tuttavia, si pone l'attenzione sul fatto che entrambi gli impianti, elettrico e termico, sono stati recentemente oggetto di ristrutturazione con l'agevolazione fiscale Superbonus 110%, pertanto, è probabile che gli impianti siano conformi alla regola dell'arte.

Come dettagliatamente riportato nell'apposito paragrafo sui giudizi di conformità, l'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità la cui richiesta sarà a cura dell'aggiudicatario.

Rientra nel lotto anche un giardino, situato sul retro del fabbricato allo stesso livello dell'appartamento, al quale si accede direttamente dalle portefinestre e dal balcone dell'unità immobiliare.

Completa la proprietà un box auto sito al piano terra, piano interrato sul retro, al quale si accede dalla corsia condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di Appartamento	59,60	x	100 %	=	59,60
Veranda solare	9,80	x	80 %	=	7,84
Balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Giardino di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Giardino di pertinenza esclusiva (superficie in eccedenza oltre i 25 mq)	160,00	x	5 %	=	8,00
Totale:	266,40				82,19

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio particella sub. (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 26,34 Euro. indirizzo catastale: VIA S. BERNARDINO snc, piano: seminterrato, intestato a
Coerenze: Confinante con: , corsia garage condominiale



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto privato	20,50	x	50 %	=	10,25
Totale:	20,50				10,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Perugia, Ramazzano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 830,00 pari a 830,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 155/2022

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione di 5,5 vani per complessivi mq 102,00 ca. disposto su due livelli.

Indirizzo: Localita' Ramazzano Strada Tiberina Nord (ora Via Nicola Coniglio 31) Perugia, PG

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 691,18 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 921,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 921,57 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2025

Fonte di informazione: Casadea Agenzia Immobiliare

Descrizione: Appartamento al primo piano su villetta a schiera di recente costruzione ottimamente rifinita con fotovoltaico, antifurto e condizionamento

Indirizzo: Perugia - Ramazzano - Strada Tiberina nord



Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 612,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 551,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2025

Fonte di informazione: Cortesi Immobiliare

Descrizione: Quadrilocale ottimo stato, secondo piano ristrutturato in classe A4

Indirizzo: Ramazzano - Colombella, Perugia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.395,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare Ponte

Descrizione: Appartamento quadrilocale molto panoramico in palazzina di sole 5 unità

Indirizzo: Strada Palazzetta, Ramazzano - Colombella, Perugia

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 539,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 67.500,00 pari a 485,61 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 30/09/2024

Fonte di informazione: Borsa Immobiliare dell'Umbria

Descrizione: Abitazioni in periferia - Ristrutturato

Indirizzo: Perugia - Periferia

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto di stima, come si è visto ai paragrafi precedenti, è costituito da una sola porzione di appartamento, pertanto, il suo valore di mercato è soggetto ad un deprezzamento rispetto al valore



che avrebbe se la stima fosse riferita all'intera unità abitativa. Il deprezzamento del valore di un appartamento venduto solo per una parte dipende da diversi fattori, ma in generale la riduzione del valore può essere significativa. Ecco alcuni elementi da considerare:

1. Perdita di Commerciabilità. Una porzione di appartamento è molto meno appetibile sul mercato rispetto a un'unità intera, perché diventa più difficile da rivendere o da utilizzare. I potenziali acquirenti potrebbero essere limitati a chi è già comproprietario o a investitori specializzati in situazioni particolari.
2. Vincoli di Comunione. La vendita di una porzione dell'appartamento comporta spesso la creazione di una comunione, con diritti e doveri condivisi tra i proprietari. Questo può dissuadere gli acquirenti.
3. Rischio di Svalutazione per Difficoltà di Uso. La mancanza di un utilizzo esclusivo e la necessità di condividere gli spazi o gli impianti possono ridurre drasticamente l'attrattiva e quindi il prezzo.

In genere, il deprezzamento può variare dal 20% al 50% rispetto al valore teorico della quota di immobile. Se il frazionamento è chiaro e l'acquirente può usare la sua parte in modo indipendente (es. due unità con ingressi separati): la riduzione può essere del 10%-20% rispetto al valore teorico della quota. Se l'uso esclusivo non è garantito e l'immobile è indivisibile, la svalutazione può arrivare al 30%-50%, o anche di più in caso di forti limitazioni legali e pratiche.

L'appartamento in esame è stato oggetto di lavori di accorpamento tra due precedenti abitazioni. Dal punto di vista edilizio, le due unità immobiliari che formano l'abitazione sono chiaramente individuate e facilmente divisibili e per renderle nuovamente indipendenti e autonome sarà sufficiente realizzare una tramezzatura divisoria, separare gli impianti e installare un nuovo generatore di calore, per una spesa stimata complessiva di 15.000,00 euro.

Alla luce delle suddette considerazioni, e tenuto conto che l'eventuale esecuzione di opere di divisione dell'appartamento in due unità abitative dovrà necessariamente essere avallata e partecipata da entrambi i proprietari delle due unità immobiliari, si ritiene che il valore di mercato del bene stimato possa essere individuato tramite un deprezzamento del 25% rispetto al valore che avrebbe se la stima fosse riferita all'intera unità abitativa, al quale andrà sommato un indennizzo di 7.500,00 euro corrispondente alla quota parte delle somme necessarie all'esecuzione dei lavori di divisione.

Alla determinazione del valore venale dei beni appena descritti, si perviene adottando il metodo della comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile nell'ambito urbano è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro al metro quadrato relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, il valore medio unitario dei beni è stimato pari a 800,00 euro al metro quadrato di superficie commerciale, al lordo degli aggiustamenti e deprezzamenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	82,19	x	800,00	=	65.752,00
Valore superficie accessori:	10,25	x	800,00	=	8.200,00
					73.952,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per stima di una porzione di appartamento in luogo dell'intero appartamento (componente in percentuale -25%)	-18.488,00
Indennizzo per stima di una porzione di appartamento in luogo dell'intero appartamento (componente fissa)	-7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.964,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.964,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Perugia, agenzie: agenzie locali della zona di Perugia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Camera di Commercio, Borsa Immobiliare dell'Umbria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di appartamento	82,19	10,25	47.964,00	47.964,00
				47.964,00 €	47.964,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 41.714,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 6.257,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.500,00

data 25/02/2025

il tecnico incaricato
ING. DIONISIO MARINI



