

RAFFAELE AVELLINO
geometra, mediatore civile e commerciale
STUDI - PROGETTAZIONI C.so Cavour 84 - 06034 - Foligno (Pg)
e-mail studio.avellino@tin.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Causa Civile R.G. 110468/2008

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Convenuto:

[REDACTED]
[REDACTED]

oooooooooooooooooooooooooooo

All' ILL.MO Sig. Giudice Dr. GIULIO BERTI

oooooooooooooooooooooooooooo

Al Sottoscritto Geom. Raffaele Avellino, con studio in Foligno (PG), Corso
Cavour 84, nominato, C.T.U. per il procedimento per consulenza tecnica di

cui all' oggetto, la S.V. proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

“...Aggiornamento valutativo di porzione immobiliare ubicata in Foligno, via Lago di Bracciano n. 20...”

oooooooooooooooooooo

Tutto ciò premesso ed in esito alle informazioni assunte; lo scrivente si ritiene in grado di illustrare alla S.V. il risultato di quanto effettuato che per una maggiore intellegibilità, è così suddivisa:

Relazione Peritale

1 – DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 – DESCRIZIONE

1.2– INDIVIDUAZIONE CATASTALE

1.3– PERMESSI CONCESSIONI

2 – DIFFORMITA EDILIZIE

3 – STIMA DEL BENE OGGETTO DI CAUSA*

3.1 – PREMESSA

Metodologia estimativa- criterio estimativo eseguito.

3.2- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Individuazione immobili comparabili.

3.3- CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

3.4 -STIMA DEL BENE

4 - CONCLUSIONI

Appendice

- VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Allegati:

1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

2 -SCHEMI SUDDIVISIONI SPAZI E SUPERFICI;

3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

4 - DIFFORMITA EDILIZIE;

5 – COMPARABILI

PREMESSA

Si ritiene utile informare la S.V.

- che il C.T.U. ha tentato una possibile conciliazione tra le parti, che non ha dato esito positivo;
- che il CTU come dichiarato in udienza ha effettuato sopralluogo in data 11/12/2024 alla presenza delle Parti (vedi verbale allegato);
- che il C.T.U. ha incontrato in accordo tra le Parti e contestualmente tra loro i rispettivi C.T.P, in data 15/01/2025, e 11/02/2025;
- che l'anticipo spese così concesso dalla S.V. di €400.00 è stato pagato per €1.40.00 solo da parte convenuta (Renzini Rosella).

ASSOLVIMENTO DEL COMPITO PERITALE

Ricerche ed acquisizione documenti.

Per l'assolvimento del compito peritale sono state acquisite informazioni e notizie dalle Parti e non solo, oltre ad aver estratto documentazione sia presso gli Uffici preposti sia fornita dai rispettivi C.T.P., il tutto in un clima di massima collaborazione e disponibilità.

1 – DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1 – DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in Foligno, via Lago di Bracciano n.20, in zona semiperiferica rispetto al centro cittadino. Questa è normalmente servita sia rispetto alle opere di urbanizzazione (strade, luce, acqua, gas, ecc.), sia per la presenza nell'immediato di negozi, attività.

L'edificio realizzato negli anni '60, a struttura unica, è nel suo complesso assimilabile per tipologia, ad una bifamiliare, suddivisa verticalmente in corrispondenza della mezzeria dell'intero corpo di fabbrica e si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo, sottotetto. Le due porzioni esternamente sono pressoché speculari. La parte oggetto della presente è quella sul lato nord-ovest.

La struttura in muraria probabilmente è realizzata in tufo, con solai in latero cemento e tetto rivestito con manto in tegole tipo marsigliese.

Gli infissi generalmente sono in legno e metallo, con ove presenti, tapparelle in plastica, le finiture sono tipiche del periodo di realizzazione.

Al piano terra si ha un garage finestrato, oltre a locali tecnici, mentre una parte è stata riconfigurata come abitativa con presenza sia di cucina che bagno. Al piano Primo (appartamento), si accede da ingresso al PT e scale esclusive, oltre ad ingresso, tinello, cucina, bagno, sono presenti stanze/camere (vedi Allegato); qui le finiture nonché gli impianti risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione.

Al piano Sottotetto si arriva percorrendo la stessa scala che conduce al P1; sono presenti tre zone con tetto spiovente inclinato e finiture al grezzo.

La superficie dell'intera porzione da valutare è da considerarsi equivalente (superfici nette x coefficienti di ponderazione) e somma a totali mq. 240.00

1.2- INDIVIDUAZIONE CATASTALE *VEDI INTEGRAZIONE E RETTIFICA DEL 10/8/26*

La corte area di sedime è censita al Catasto Terreni, del Comune di Foligno, al Fg.114, part. [REDACTED], di 310 mq, senza rendita;

Il garage è censito al Catasto Fabbricati, del Comune di Foligno, al Fg. 114, part. [REDACTED], ZC.1, Ctg. C/6, Cl. 3, consistenza mq.26, Rendita € [REDACTED];

L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati, del Comune di Foligno, al Fg. 114, part [REDACTED] ZC.2, Ctg. A/3, Cl. 4, Piano T-1-2, consistenza vani 9.5, Rendita € [REDACTED]

I beni provengono per successione di [REDACTED]
[REDACTED] apertasi in data 28/04/2008.

1.3– PERMESSI CONCESSIONI

I titoli Comunali per la realizzazione dell'immobile risalgono agli anni 1966/1967, 1969 (vedi allegati).

Negli anni 1985/86 si è attivata procedura per Condono Edilizio, che ad oggi non è stata conclusa (vedi allegati, purtroppo con copie della documentazione di scarsa qualità).

- 2– DIFFORMITA EDILIZIE

Lo studio della documentazione e non solo, ha evidenziato che sono presenti difformità e queste sono ravvisabili in:

- Non completamento della pratica di condono Edilizio;
- Non perfezionamento Catastale, con denuncia di variazione, Docfa, ed aggiornamento Catastale;
- Sul retro è presente capanna di cui non risultano Titoli Comunali;
- Sul retro il confine visibile dell'area di sedime/corte non è corrispondente al confine catastale, (sconfinamento, striscia/porzione di terreno occupata in assenza di Titoli);

Inoltre, non sono state fornite né certificazioni degli impianti, né APE (attestazione prestazione energetica) relativa all'immobile.

Pertanto lo scrivente consiglia sia una bonifica documentale relativa all'immobile (Condono, Catasto, ecc), sia la demolizione e smaltimento della baracca sul retro, in quanto un suo recupero (funzionale/amministrativo) risulterebbe antieconomico.

- 3 – STIMA DEL BENE OGGETTO DI CAUSA

3.1 – PREMESSA

Metodologia estimativa- criterio estimativo eseguito.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario del bene in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Council), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale alla data di riferimento della valutazione (anno 2025), un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore), bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il metodo di stima adottato è quello monoparametrico; in questo tipo di procedimento il valore è funzione di un solo parametro (prezzo medio di vendita), previo riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quello oggetto di stima ed all'identificazione di un parametro unitario di confronto comune, che sia collegato con il valore dei beni confrontati.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, al fine di reperire valori

attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quello in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il prezzo al metro quadrato di superficie come sopra determinato.

3.2- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Individuazione immobili comparabili.

Per tale finalità, è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue (Vedi anche schede allegate):

- Comparabile A

Immobile di categoria catastale A/2, compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 90.000.000 €, ubicato nel Comune di Foligno (PG), Viale Firenze, ed identificato al Catasto Fabbricati Fg. 115, mapp.1137 sub. con una superficie catastale e commerciale (riportata nella visura catastale), di mq. 129.58 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

- Comparabile B

Immobile di categoria catastale A/2, compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 110.000.000 €, ubicato nel Comune di Foligno (PG), Viale Firenze, ed identificato al Catasto Fabbricati Fg. 115, mapp.258 sub. con una superficie catastale e commerciale (riportata nella visura catastale), di mq. 149.65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

- Comparabile C

Immobile di categoria catastale A/2, compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 122.000.000 €, ubicato nel Comune di Foligno (PG), Via Lago

di Bolsena 20, ed identificato al Catasto Fabbricati Fg. 114, mapp.127 sub. con una superficie catastale e commerciale (riportata nella visura catastale), di mq. 143.51 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

- Comparabile D

Immobile di categoria catastale A/2, compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 105.000.000 €, ubicato nel Comune di Foligno (PG), Via Lago di Bolsena 9, ed identificato al Catasto Fabbricati Fg. 114, mapp.131 sub. con una superficie catastale e commerciale (riportata nella visura catastale), di mq. 181.17 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

3.3- CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se è stato acquistato a corpo (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari – 2018, Cap.5 par. 4.2).

PREZZO E CARATTERISTICHE	A	B	C	D
DATA	05/2020	04/2021	03/2020	09/2020
PREZZO	90.000.000	110.000.000	122.000.000	105.000.000
SUP. CAT. TOT. Mq	129.58	149.65	143.51	181.17

pMed (€/ Mq)	694.55	735.05	850.11	579.57
--------------	--------	--------	--------	--------

$$pMed (\text{€} / \text{Mq}) = \sum \text{prezzi} / \sum \text{mq} = \text{€ } 497.000.000 / \text{mq } 603.91 = \text{€ } 707.06$$

arrotondamento ad € 700.00

3.4 -STIMA DEL BENE

Alla luce quanto sopra esposto, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità sulla base dei dati e delle considerazioni già dette, abbiamo:

porzione immobiliare da valutare con superficie in metri quadrati equivalenti pari a

superficie equivalente mq. 240,00 X € 700,00 = € 168.000.000

	a detrarre
bonifica documentale	€ 5.000
baracca, demolizione smaltimento	€ 4.000

pertanto, il valore è pari ad € 159.000.000

- 4 – CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, poste le suddette conclusioni, il C.T.U. ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati col quesito postogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con la più alta osservanza,

La presente si compone di totali 65 fogli.

Foligno lì 23 giugno 2025

AVELLINO RAFFAELE
2025.06.23 16.17.53
CN=AVELLINO RAFFAELE
C=IT
2.5.4.4=AVELLINO
2.5.4.42=RAFFAELE
RSA/2048 bits

II C.T.U.

Geometra Raffaele Avellino