



TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**R.G.E. n° 24/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. CAPPELLINI ALBERTO**

Procedura esecutiva promossa da:

La [redacted] e per essa la [redacted]

Contro

La Società [redacted]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Montefalco, lì 09/10/2023

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinei



## INDICE ALLEGATI

### ALLEGATO "1"

- Copia Atti di Provenienza del Bene oggetto di Esecuzione:

### ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio Catastale, Stralcio "Google Maps" e rispettiva Documentazione Fotografica:

### ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Collazzone, per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
- Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi;

### ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
- Visura Storica per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate –Servizio Catasto;
- Stralcio Planimetrico (vax) scala 1:2.000 per l'individuazione a vista dell'unità
- Planimetrie Depositare;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

### ALLEGATO "5"

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare

### ALLEGATO "6"

- Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la presenza in banca dati di contratti di locazione.

### ALLEGATO "7"

- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Collazzone, completa di nomina del Sottoscritto.



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”**

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO**

Il Sottoscritto Geom. Roberto Cirinei, nato a Montefalco il 05/08/1968, con Studio a Montefalco, Via Casale n. 71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 3885, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. **CAPPELLINI ALBERTO** e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 24 / 2023.**

**Promossa da:**

La **SIRIO NPL S.r.l.**, società a responsabilità limitata con socio unico, costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, capitale sociale € 10.000,00 i.v., con sede legale in [redacted] in forza di procura speciale autenticata nelle sottoscrizioni per atto Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 10.12.2020 Rep. 306269 Race. 37358 e registrata a Pordenone in data 15.12.2020 al n. 16601 serie IT, con sede legale in [redacted] capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA [redacted] giusta procura autenticata nelle sottoscrizioni per atto Notaio Pasquale Matarrese in



Milano del 25.05.2020 rep. 142719, race. 36506, registrata in data  
27.05.2020 in Milano 2 al n. 35001 serie IT.

**contro:**

Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] in forza del titolo esecutivo notificato in data  
07/12/2022 alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] che con sentenza n. 2 del  
08.02.2021, il Tribunale di Spoleto ha dichiarato il fallimento.

**VISTO**

Il verbale di udienza del 14/04/2023, ove il Sottoscritto giusta nomina  
precedente, presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di  
rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso  
l'espletamento delle operazioni peritali, in sinergia con il custode  
giudiziario **I.V.G.U** anche esso nominato con Ordinanza di nomina  
del 12/04/2023

**VISTI ed ACQUISITI**

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura  
Esecutiva di cui sopra, per la quale il GE rinvia per l'autorizzazione  
alle vendite all'udienza del giorno al **09/11/2023**;

**espone quanto segue:**

tramite posta Elettronica Certificata (rif. **Allegato "7"**), viene  
comunicato all'Esecutato ([REDACTED])  
[REDACTED], il luogo e la data d'inizio delle operazioni  
peritali fissata per il giorno **14/06/2023**, per le ore **11.30** al fine di  
accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di



pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

Il giorno **14/06/2023**, per le ore **11.30**, nel luogo per cui è causa, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Collazzone, via del Molinello n. 16, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Collazzone al fog. **20** Part. **1292** sub.**15** graffata con la p.la. **1286** a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo,

**si dichiarano aperte le operazioni peritali.**

Pertanto in quella sede, risultano presenti:

il sig. [redacted] nominativo dell'incaricato I.V.G. ad effettuare il sopralluogo, non risulta presente la proprietà esecutata ne suo delegato. Si procede a suonare più volte il campanello d'ingresso senza aver avuto risposta, non vi è nessuna persona presente, viene rilevato il nome e numero telefonico dell'amministratore condominiale sig. Zinci rag. Gianluca il quale viene da me contattato e riferisce che il compendio pignorato è occupato dalla signora [redacted] la quale dovrebbe essere in affitto, senza fornire nessun recapito telefonico. Ricapitolando, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, di fissare un nuovo sopralluogo che verrà comunicato



tramite posta Elettronica Certificata. (rif. **Allegato "7"**). Dopo aver

reperito i contatti della persona che occupa l'immobile oggetto di

esecuzione, tramite posta Elettronica Certificata e mail ordinaria (rif.

**Allegato "7"**), viene comunicato sia all'Esecutato ( [REDACTED]

[REDACTED] sia

alla sig.ra [REDACTED] in qualità di occupante il luogo e la

data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno **29/06/2023**,

per le ore **11.450** al fine di accertare la natura e la consistenza degli

immobili oggetto di pignoramento

Il giorno **29/06/2023**, per le ore **11.45**, nel luogo per cui è causa,

ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune

di Collazzone, via del Molinello n. 16

**si dichiarano aperte le operazioni peritali.**

Pertanto in quella sede, risultano presenti:

il sig. [REDACTED] nominativo dell'incaricato I.V.G. ad effettuare il

sopralluogo, la sig.ra [REDACTED] occupante della quale

identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento

all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo) che

ha consentito l'accesso all'immobile, non risulta presente la proprietà

esecutata ne suo delegato. La sig.ra [REDACTED] dichiara di

occupare l'immobile oggetto di esecuzione ma di non avere nessun

titolo opponibile al procedimento il tutto accertato presso l'Agenzia

dell'Entrate Direzione Provinciale di Perugia (rif. **Allegato "6"**).

Si accede all'unità di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di

fatto della stessa per cui è causa, ispezionandola accuratamente e



documentandola attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redigere la perizia finale.

**Ricapitolando**, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, di non fissarne un altro in questo caso, avendo acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito presso Comune di Collazzone - Area Governo del Territorio Ufficio Urbanistica, nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la perfetta conformità planimetrica che della destinazione d'uso dichiarata.

Pertanto al termine del sopralluogo, è stato redatto il verbale sia dal sottoscritto che dall'incaricato del I.V.G. entrambi sottoscritti dai tutti presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione. Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E.,



dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

## **PREMESSA**

trattasi di un'unità appartenente ad un edificio inserito in un contesto prettamente urbano; classificabile come agglomerato a densità abitativa esclusivamente residenziale, disposto su di un unico livello e localizzato al piano terra, nel Comune di Collazzone, via del Molinello n. 16. Pertanto, l'unità di cui trattasi, è di seguito descritta:

- **PORZIONI DI FABBRICATO**

- **appartamento residenziale** situato al piano terra con una piccola corte esclusiva (Giardino), in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Collazzone.

Unità occupata da persona con titolo non opponibile al procedimento (rif. **Allegato "6"**) catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Collazzone al foglio **20**, particella **1292** subalterno 15 graffata con la p.lla 1286 – categoria A/2 – classe 2 – vani 2,5 – rendita catastale Euro 154.94.

Come sopra segnalato, trattasi di unità facente parte di un edificio, appartenente ad un contesto prettamente urbano in primissima periferia, attualmente ricadente in una zona classificata ai sensi del

Piano Regolatore Generale vigente e nomenclata zona **" C 1 . 5 "**

**- Di espansione a prevalente destinazione residenziale** - oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni





della legge 64/74, ricade anche nel vincolo ferroviario.

La zona in cui ricade l'edificio fa parte di un contesto urbano, dotata per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc. Inoltre, la zona risulta dotata di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza. Il fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi è stato oggetto d'intervento edilizio approvato con Permesso a costruire n° 1781 del 09-03-2004, n° 1253 del 02-08-2005 e n° 1253 del 26-03-2008. Inoltre in data 27-03-2008 per l'edifici autorizzati con i precedenti titoli veniva richiesta da parte della società [redacted] al Sindaco del Comune di Collazzone il rilascio dell'Agibilità, e in data 09-04-2008 da parte della stessa società veniva richiesta la sospensione della pratica relativa alla richiesta d'Agibilità. Ad oggi quindi non risulta riattivata la richiesta di agibilità per gli immobili autorizzati con i titoli sopra elencati. (rif. **Allegato "6"**)

Pertanto, premesso che l'aspetto urbanistico-edilizio risulta essere di semplice interpretazione e ben definito, dovendo trarre una conclusione allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi **risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di



	esecuzione, debbano essere posti in vendita attraverso	
	l'individuazione di n. 1 lotto, identificato come "LOTTO 1" e come	
	richiesto dalla S.V., creando rispettivamente un unico fascioletto	
	(rif. " <b>FASCICOLO 1</b> "), come di seguito.	
		<b>FASCICOLO "1"</b>
		<b>LOTTO n. 1</b>
		<b>RELAZIONE DI STIMA</b>
		<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA</b>
	Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la	
	proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto	
	Esecutato e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif.	
	<b>Allegato "5"</b> - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità	
	Immobiliare – schema Ventennale).	
	Pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Collazzone via del	
	Molinello n° 16 e precisamente:	
	<b>UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO ( 1 ) :</b>	
	- <b><u>Unità Residenziale</u></b> sviluppata al piano terra, ad uso civile	
	abitazione, censita al Catasto Fabbricati: Comune di Collazzone al	
	foglio <b>20</b> , particella <b>1292</b> subalterno <b>15</b> graffata con la p.lla <b>1286</b> –	
	categoria <b>A/2</b> – classe 2 – vani 2.5 – rendita catastale Euro 154.94	
	<b>PROPRIETA':</b>	
	Società [redacted] con sede in [redacted]	
	[redacted]	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>proprietà per quota pari ad 1 / 1.</b></li> </ul>	
	8	



\*\*\*\*\*

**PROVENIENZA:**

Confermata pertanto e verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripropone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:**

L'unità appartiene ad un contesto di semplice interpretazione. Nella fattispecie, si descrive come di seguito:  
trattasi di un fabbricato composto da 15 appartamenti all'interno del quale l'unità in oggetto risulta ubicata a piano terra con accesso autonomo ed indipendente dal bene comune all'intero edificio.

Nel caso specifico, non risultando una superficie fondiaria che giustifichi nuove edificazioni, si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, come da controlli effettuati, non esiste capacità edificatoria che possa giustificare un aumento del volume. Pertanto, premesso che l'aspetto urbanistico-edilizio risulta essere di semplice interpretazione e ben definito, dovendo trarre una conclusione allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.

A tal proposito, presso gli archivi degli uffici preposti esistono e risultano i seguenti Titoli Abilitativi, (si riportano i più significativi):

- **Permesso di costruire n° 1253 del 09/03/2004**
- **Permesso di costruire in variante n° 1781 del 02/08/2005**



- **Permesso di costruire in variante n° 1781 del 26/03/2008**

**CONCLUSIONI:**

- Conformità Urbanistico Edilizia;
- Conformità Catastale;

**PERTANTO TRATTASI:**

**· UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO ( 1 ) :**

Pertanto l'unità di cui trattasi, insieme all'intero fabbricato, per il quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risulta essere realizzata su struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio, sporto di gronda in latero cemento, solai anche essi in latero cemento, copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente parte opportunamente intonacata e tinteggiata e parte ricoperta a mattoncini, lattoneria in rame, nel complesso, le facciate dell'intero edificio risultano in un buono stato conservativo.

**Nello specifico risulta:**

- Unità residenziale posta al Piano Terra, con accesso indipendente dal bene comune, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:
  - Cucina/Soggiorno, Bagno e Camera
  - Altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
  - Superficie Utile Calpestabile mq. 47,00 circa
  - Un piccolo giardino accessibile dal soggiorno dell'unità

in oggetto

Superficie Utile mq. 80,00 circa

Oltre a quota proporzionale sulle parti comuni.



	L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e	
	tinteggiata, pavimentazione in piastrelle di gres, rivestimenti in	
	ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario	
	autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi	
	radianti in alluminio, portoncino di accesso all'unità blindato in ferro	
	rivestito in legno, porte interne in legno tamburato, infissi interni	
	(finestre) in legno con doppi vetri, ed infissi esterni ( tapparelle) in	
	p.v.c.	
	Scarico acque reflue mediante allaccio al pubblico collettore. Scarico	
	acque bianche mediante allaccio al pubblico collettore.	
	<b>Stato Manutentivo buono:</b>	
	come evidenziato dalla documentazione fotografica (rif. <b>Allegato</b>	
	<b>"2"</b> ).	
	Ricapitolando, l'unità di cui trattasi, risulta ubicata in una zona dotata	
	dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte	
	di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi,	
	ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di	
	vario genere, etc), che contraddistinguono la prima periferia. Assenti	
	dotazioni, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti	
	domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso;	
	assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti	
	convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa	
	coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre	
	trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle formalità indicate sulle	
	certificazioni a corredo della procedura. (rif. <b>Allegato "5"</b> )	



## CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo. Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo (rif. **Allegato "4"**) per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y %** ("y"per cento) equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SL(\text{Superficie Lorda}) = SN(\text{Superficie Netta}) \times 1.y(\text{moltiplicatore})]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio per Destinazione e per Merito** in funzione dunque, alla destinazione, allo stato locativo, al Piano (presenza/assenza ascensore), allo stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

## CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE

### DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:



	Premesso	
	che l'immobile risulta ubicato presso il territorio del comune di	
	Collazzone, quale amministrazione non appartenente a quelle	
	ricadenti nel cratere del sisma del centro Italia dell'anno 2016, seppur	
	interessata dagli eventi sismici producendo danni tali da generare lo	
	sgombro di alcuni fabbricati; che il fabbricato nella sua interezza, non	
	risulta aver riportato danni; per la determinazione del più probabile	
	valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica	
	– comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di	
	mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili	
	per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione	
	di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre	
	sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori	
	specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati	
	dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti	
	Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni	
	immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022, 2° semestre),	
	nonché dal Listino Prezzi Il Trimestre 2023, riportati presso la borsa	
	immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia.	
	Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato	
	dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente	
	caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio,	
	la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale,	
	<b>adeguando l'importo di stima, anche in considerazione</b>	
	<b>dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri</b>	



tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante. A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale, sulla scorta peraltro, anche degli importi riportati su alcuni Atti di Compravendita recenti di altre unità limitrofe, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 850,00/mq. ed euro 1.250,00/mq.

Pertanto, per l'unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio pari ad **euro 1.100,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito **si rinvia al relativo (rif. Allegato "4")**.

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

· **UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO ( 1 ) :**





- **Unità Residenziale**, censita al C.F. del Comune di Collazzone al

foglio **20**;

particella **1292**

subalterno **15** graffata con la p.lla **1286**

L'unità ad uso abitativo, con annesso piccolo giardino disposta al piano terra,

Mq. 58.28 (Sup. Comm.le Raggiugiata) x euro 1.100,00 (euro/mq.)

= **euro 64.104,15.**

### **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento, possa valutarsi in:

**LOTTO 1 (UNICO): euro 64.100,00**

(eurosessantaquattromilacent/00) arrotondato all'unità.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO NON ANDRANNO APPORTATE DETRAZIONI.**

### **ADEMPIMENTI:**

- NESSUNO.

\*\*\*\*\*

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di :

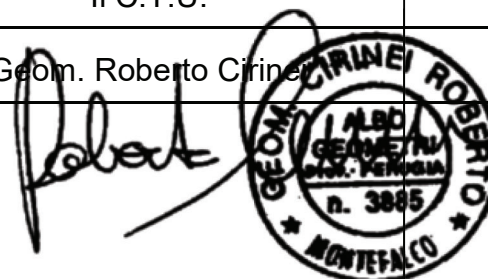
· n. 15 pagine;

· n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 9 fotografie a colori..

Montefalco li 09/10/2023

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinei



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Perugia**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Burletti Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

N. 4849

Comune di Collazzone

Sezione: Foglio: 20

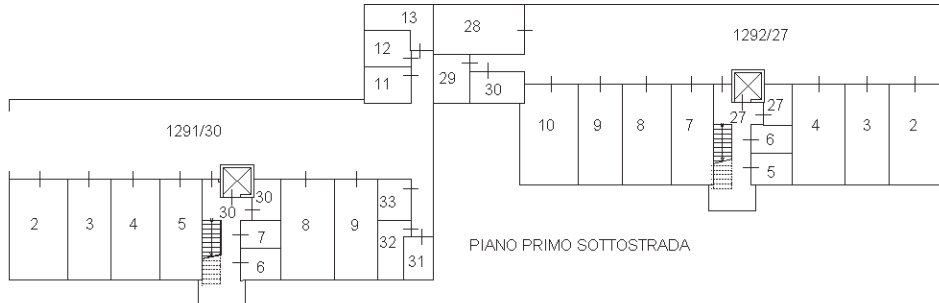
Particella: 1291

Protocollo n. PG0229653 del 13/11/2013

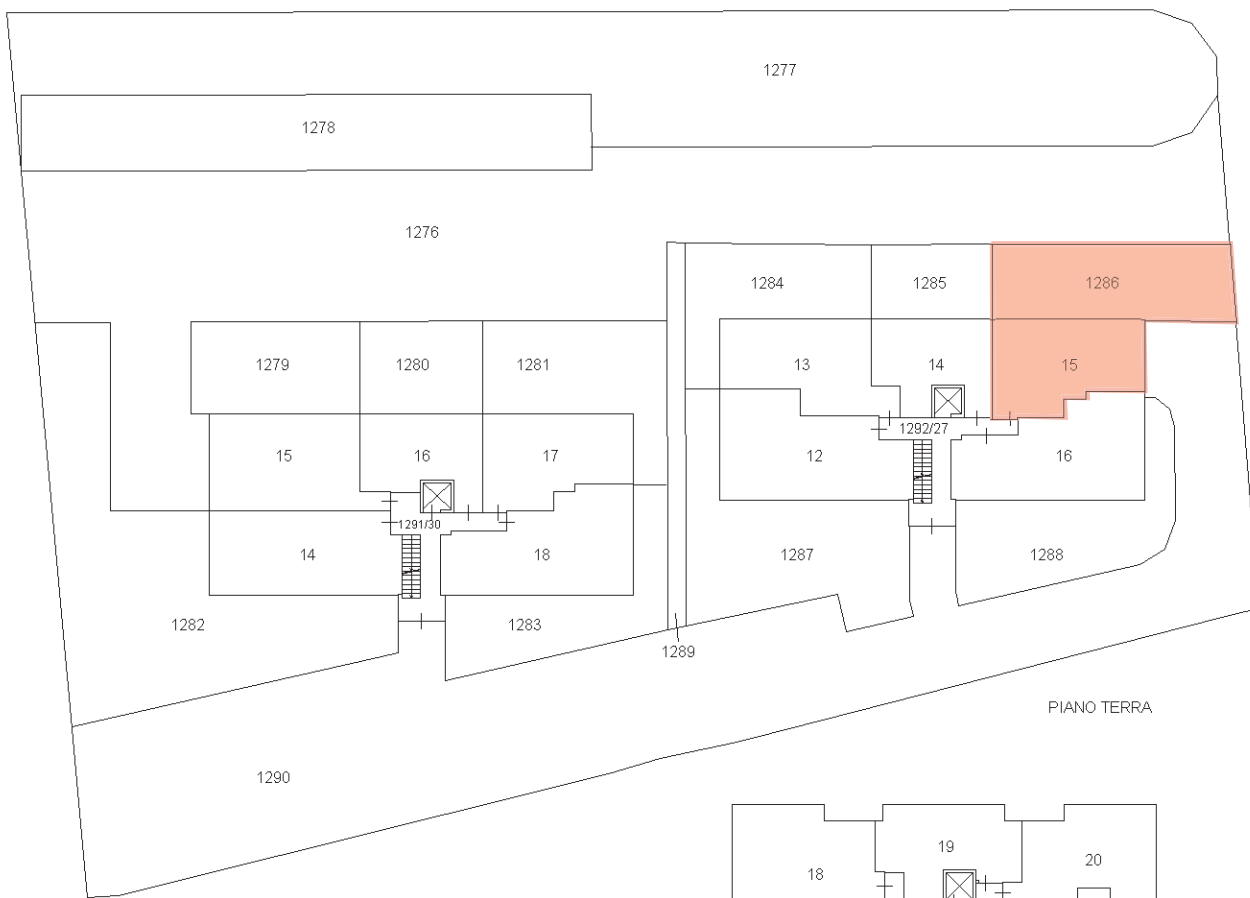
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

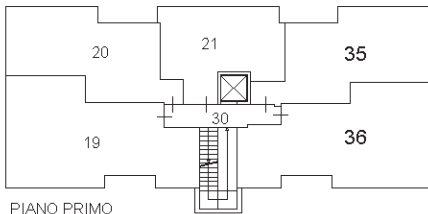
Scala 1 : 500



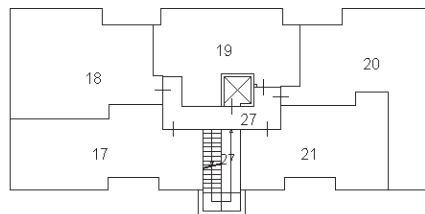
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



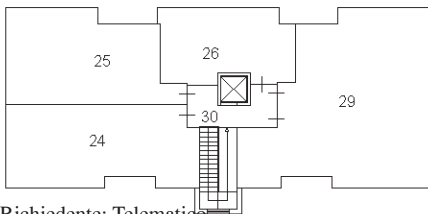
PIANO TERRA



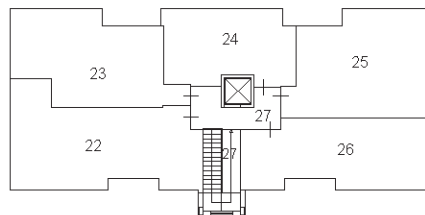
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2023 - Comune di COLLAZZONE(C845) - < Foglio 20 Particella 1291 >  
Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23c883



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0408400 del 01/08/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Collazzone

Via Del Molinello

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 1292

Subalterno: 15

Compilata da:  
Aglini Dorianio

Iscritto all'albo:  
Geometri

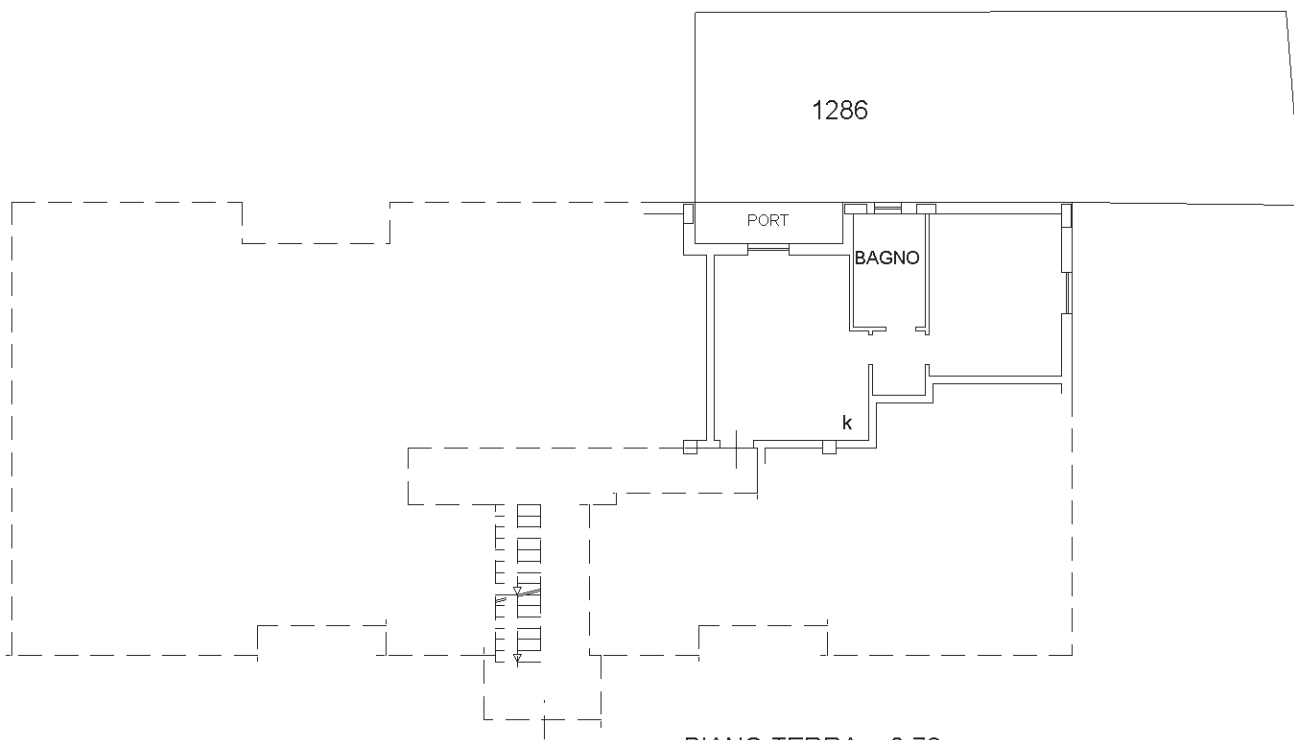
Prov. Perugia

N. 2303

Scheda n. 1

Scala 1:200

FG 20 PART 1292 SUB 15  
PART 1286



PIANO TERRA = 2.70



Ultima planimetria in atti





**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA LOTTO "1" UNICO**

**Unità a Destinazione Residenziale**

Foglio 20, particella 1292 subalterno 15 graffata con la p.lla 1286 – categoria A/2

Comune di Collazzone Via del Molinello n° 16

Destinazione	Sup. Netta		Sup. Commerciale (Al lordo dei muri perimetrali) Coefficiente moltiplicatore=1,15		Coeffocente di ragguaglio per Dest.ne	Coefficiente Ragguaglio per Merito)	Superficie commerciale Ragguagliata	
	mq.		mq.				mq.	
Vani principali e accessori diretti	mq.	42,41	mq.	48,77	1,00	1,00	mq.	48,77
Dipendenze esclusive	mq.	4,30	mq.		0,35		mq.	1,51
Pertinenze Scoperte Esclusive (Giardino)	mq.	80,00			0,10		mq.	8,00
<b>Totale</b>								<b>mq. 58,28</b>

