



TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 90/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura esecutiva promossa da:



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Spoletto, li 02/07/2022

II C.T.U.
Geom. Roberto Cirinei



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Copia Atto di Provenienza del Bene oggetto di Esecuzione:
Rep. 4301 del 22 Settembre 1982 – Dott. Benedetto Panzetta.
 - Contratto di affitto di Azienda reg. a Perugia n° 26199 del 11/12/2018
 - Modifica al contratto di affitto di Azienda reg. Perugia n° 7176 il 11/10/2019

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio Catastale, Stralcio "Google Maps" e rispettiva Documentazione Fotografica:
- LOTTO n. 1 (Unico);

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Marsciano, 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 per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate –Servizio Catasto;
- Stralcio Planimetrico (vax) scala 1:2.000 per l'individuazione a vista dell'unità oggetto di esecuzione;
- 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"

- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Marsciano, 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. SAICFRINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 90 / 2021.**

Promossa da:

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli, 30, iscritta all'Albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario B.N.I., iscritto all'Albo dei gruppi bancari presso la Banca d'Italia al n°1005, soggetta ad attività di direzione e coordinamento della società BNP Paribas S.A. - Parigi, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n° 09339391006, capitale sociale Euro 2.076.940.000,00 interamente versato, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore Dott. Andrea Munari, rappresentata e difesa, in forza di procura generale alle liti 2211/012007 autenticata nella firma dal Notaio Dott. M. Liguori di Roma con atto in pari data rep. n. 151/3/10 - racc. 33045, dall'Avv. Graziella Tossi del Foro di Perugia (C.F. TSSGZL38T48B157D) PEC: graziella.tossibrutti@awocatiperugiapec.it, la quale in virtù dei poteri



conferiti dalla predetta procura, ha nominato a sua volta come
coodifensore l'Avv. Enrico Menichetti (CF: MNCNRC71S02G478F)
PEC:enrico.menichetti@avvocatiperugiapec.it del Foro di Perugia,
anche in via disgiunta, come da delega in calce all'atto di precetto,
entrambi con studio in Perugia, Piazza IV Novembre, 36, eleggendo
domicilio digitale presso le suindicate PEC dei predetti Avvocati alle
quali dichiara di voler ricevere ogni comunicazione e notificazione
relative all'instauranda procedura esecutiva e/o relative opposizioni

contro:

[REDACTED] - in persona
dell'unico socio accomandatario e legale rappresentante pro-tempore
Sig. [REDACTED], con sede in Todi (PG) e con l'intervento,
in qualità di garanti per fidejussione dei Sig.ri [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED], tutti residenti in [REDACTED], Frazione [REDACTED],
[REDACTED] n. [REDACTED];

VISTO

Il verbale di udienza del 28/10/2021, 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;

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 **11/07/2022**;

Espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "6"**), viene comunicato all'Esecutato, il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno **09/02/2022**, per le ore **9.00** 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 **09/02/2022**, alle ore **9.00**, nel luogo per cui è causa, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di **Todi (PG)**, via Tiberina n° 201/c, catastalmente identificato al, Catasto Fabbricati di detto Comune di Todi al Foglio **04**

Particella **560** subalterno **17** unitamente graffata con la particella **1011** subalterno **2**, particella **560** subalterno **18** unitamente graffata con la particella **1011** subalterno **3**, la cui intestazione risulta in piena proprietà al soggetto executato, particella **785** per cui il soggetto executato risulta proprietario per la superficie

Catasto Terreni di detto Comune di Todi al Foglio **04**

Particella **559** e particella **785** per cui il soggetto executato risulta proprietario per la superficie.

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:

1. Il sig. ██████████, nato a ██████ il ██████ in qualità legale rappresentante pro-tempore della società proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione, la quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "6"** – Verbale di Sopralluogo), **si accede all'unità** di cui trattasi, e si stabilisce sin da subito, la riserva di fissare un altro sopralluogo per i seguenti motivi, il primo perché l'intero edificio oggetto dell'esecuzione risulta regolarmente affittato sin dal 11/12/2018 (rif. **Allegato"1"**) alla società ██████████, secondo perché l'interno immobile risulta utilizzato dall'attività affittuaria, per tanto per agevolare l'attività di sopralluogo si è concordato con il sig. ██████████ di fissare come giorno operativo la domenica mattina, giorno in cui l'attività risulta ferma, per tanto è stato deciso per il **20/02/2022** per le ore **9.00**. Tale giorno, risulta presente Il sig. ██████████, nato a ██████ il ██████ in qualità legale rappresentante pro-tempore della società proprietaria dell'immobile e si dà inizio alle operazioni peritali per prendere visione dello stato di fatto di tutte le unità immobiliari per cui è causa, ispezionandole 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, necessarie 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.

Avendo acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito, presso Comune di Todi - Area Urbanistica SUAPE, nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la perfetta conformità delle destinazioni d'uso dichiarate. Al termine dei sopralluoghi, sono stati redatti i verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "6"**). 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 edificio a destinazione produttiva inserito all'interno di una piccola zona per insediamenti produttivi ubicata nella frazione di Pantalla del comune di Todi. La zona risulta dal punto di vista delle vie di comunicazione ben servita sia nelle vie di penetrazione interne, che con le arterie principali, trovandosi in prossimità dello svincolo della SS3bis



Pertanto, l'unità di cui trattasi, è di seguito descritta:

- PORZIONE DI FABBRICATO

Censito al catasto fabbricati: al foglio **04**, particella **560** subalterno **18** graffata con **1011** subalterno **3** categoria **D/8** R. € 13005,00 e particella **560** subalterno **17** graffata con particella **1011** subalterno **2** categoria **D/8** R. €:3468,00 e particella **785** – categoria **D/8** Piano Terra e Primo e parte della corte censita al catasto terreni foglio **4** particella **559** di mq. **1.300** il cui r,d e pari a € 9,06 e r.a. 7,05 il tutto nel Comune di Todi Viale Tiberina n. 201/C.

Pertanto, come sopra segnalato, trattasi di porzione di fabbricato in quanto, facente parte di un edificio più grande, che al suo interno comprende anche due unità abitative, censite catastalmente in modo autonomo, non comprese nell'atto di esecuzione.

Con caratteristiche chiaramente adibite ad unità produttiva (rif. **Allegato n. "3"**) ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e nomenclata zona **"DPU06"** – **"Aree P.I.P. Piani per gli Insediamenti Produttivi"**, oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64/74.

Il lotto dove insiste il fabbricato risulta completamente contornato da una recinzione costituita da muretto in c.l.s e ringhiera metallica con due ampi accessi carrabili Il primo sulla via principale Viale Tiberina, l'atro sulla viabilità interna alla lottizzazione con adiacente parcheggio pubblico. **A tale proposito in fase di accertamento della proprietà**



si è potuto verificare che all'interno della recinzione esiste un
rata di terreno censita al foglio 4 particella 784 che interclude
l'intero complesso immobiliare, che non è oggetto di esecuzione
risulta essere di proprietà del comune di Todi. La zona pur
essendo periferica e a vocazione sia abitativa che commerciale non
che artigianale, gode di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie,
ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e
trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc.), e comunque
equidistante dai centri abitati più importanti, come Marsciano e Todi
che si trovano a circa km 13. 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 fascicoletto (riff "FASCICOLO 1"), come di
seguito.



Fascicolo "1"

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

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. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare -). (rif. **Allegato "1"**)

Pertanto trattasi di beni siti nel **Comune di Todi,, Fraz. Pantalla Via Tiberina 201/c**, e precisamente:

UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO (1) :

- Unità produttiva sviluppata al piano terra ad uso prevalentemente commerciale (censita al particella **560** subalterno **17** graffata con particella **1011** subalterno **2** categoria **D/8** R. €:3468,00;)

- Unità produttiva sviluppata al piano terra e primo ad uso prevalentemente laboratorio (censita al particella **560** subalterno **18** **graffata** con particella **1011** subalterno **3** categoria **D/8** R. €: 13005,00;)

PROPRIETA':

[REDACTED]
[REDACTED] con sede a **Todi viale Tiberina 201/c** - Proprietà per 1/1



- Unità produttiva sviluppata al piano terra e primo ad uso prevalentemente laboratorio (censita al particella 785 categoria D/8 R. €: 594,00;)

PROPRIETA':

[REDACTED] con sede a **Todi viale Tiberina**

201/c Proprietà' superficiaria per 1/1

COMUNE DI TODI (CF 00316740547) sede in TODI Proprietà

- Particella 559 classe Seminativo Arborato – di mq. 1.300 il cui r,d e pari a € 9,06 e r.a. 7,05

PROPRIETA':

[REDACTED] (CF [REDACTED]) con sede a **Todi viale Tiberina**

201/c Proprietà' di superficie per 1/1 e **COMUNE DI TODI** (CF 00316740547) sede in TODI Proprietà per l'area.

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 come da allegato (rif. Allegato "1").

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

L'intero immobile al quale appartiene l'unità di cui trattasi, risulta essere edificato con:



- **Autorizzazione edilizia n° 201/99 del 03/08/1999**, per

“Realizzazione di muri di contenimento e recinzione”

- **Permesso a Costruire n° 34 del 24/01/2001**, per “Progetto di

Modifiche interne e cambio destinazione d'uso al piano terra” e

successiva variante

- **Permesso a Costruire n° 320 del 26/09/2006** “Realizzazione

scala esterna e ristrutturazione zona Bar e Laboratorio”.

- **S.c.i.a. n° 66 del 20/02/2015** “Parziale cambio di destinazione

d'uso da sala consumazione a sala giochi con modifiche

interne”.

- **S.c.i.a. n° 335 del 17/07/2015** “Opere di manutenzione

straordinaria, restauro strato di copertura”.

- **S.c.i.a. n° 77 del 18/02/2016** “Manutenzione straordinaria

riguardante anche parti strutturali dell'edificio”.

- **S.c.i.a. n° 139 del 01/03/2017** “Interventi di ampliamento di

edifici per servizi con utilizzo di pertinenze”.

- **Agibilità n° 282 del 10/05/2017** “S.c.i.a. n° 139 del

01/03/2017 Interventi di ampliamento di edifici per servizi con

utilizzo di pertinenze”.

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 non risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra citati.

ASSENTI pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 e

successivi.



Visto le dimensione dell'immobile e le diverse destinazioni di utilizzo si è deciso di suddividere l'intero fabbricato in tre porzioni che tengono conto del loro effettivo uso, uscendo dalla logica della suddivisione catastale.

PERTANTO TRATTASI:

Porzione di fabbricato a **Destinazione Commerciale** Catasto

Fabbricati: al foglio **04**, particella **560** subalterno **17** graffata con **1011**

subalterno **2** e particella **785** – categoria D/8 Comune di Todi Viale

Tiberina n. 201/C L'unità (Bar tavola calda e negozio con annessa sala consumazione, sala giochi e piccola zona esterna coperta con

gazebo in legno, risulta essere disposta a piano terra con accessi sia

dall' esterno che dall'interno. L'unità di cui trattasi, per il quale sono

stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risulta essere

realizzata parte su struttura portante in cemento armato e

tamponature pannelli prefabbricati con all'interno tramezzature in

muratura opportunamente intonacate e tinteggiata. L'atra parte su

struttura in legno con copertura metallica con ampi infissi in vetro che

rendono il locale particolarmente luminoso. IL tutto pavimentato in

gres, rivestimenti in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto

idro-termo-sanitario collegati al resto dell'immobile. Stato

Manutentivo – è evidente che l'immobile risulta in un buono stato.

Altezza media h=3.00 mt e una Superficie Utile Calpestabile mq.

271.95,00 circa

Porzione di fabbricato a **Destinazione Produttiva** Catasto Fabbricati:

al foglio **04**, particella **560** subalterno **18** graffata con **1011** subalterno



3 e particella 560 subalterno 17 graffata con particella 1011 subalterno 2 e particella 785– categoria D/8 Comune di Todi Viale Tiberina n. 201/C. Risulta essere disposta su due livelli piano terra e piano primo, con accessi sia dall' esterno che dall'interno attraverso scale esclusive. L'unità di cui trattasi, insieme all'intero fabbricato, per il quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risulta essere realizzata parte su struttura portante in cemento armato e tamponature esterne con pannelli prefabbricati altra parte in muratura opportunamente intonacata e tinteggiata. Le divisioni interne sono realizzate parte in muratura, con relativo intonaco e tinteggiatura, e parte con pannelli coibentati o cartongesso, dove lo richiede l'utilizzo speciale dei locali sono presenti anche rivestimenti delle parti con piastrelle in gres. Per tutti gli accessi esterni e per le finestrate sono stati utilizzati infissi in metallo, per gli interni tutti gli accessi ai vari locali sono realizzati con materiali che rispettano le normative vigenti. La pavimentazione usata in prevalenza del tipo industriale, tranne per i locali dove il particolare utilizzo e stata richiesta una pavimentazione in gres. La copertura che all'interno risulta essere tutta controsoffittata, all'esterno e realizzata parte con pannelli ondulati presumibilmente realizzati in fibrocemento, la restante parte è a copertura piana accessibile e calpestabile, dove è stato ricavato un lastrico solare di mq. 530.00. Il tutto dotato di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, entrambi collegati al resto dell'immobile. Stato Manutentivo – è evidente che l'immobile risulta in un buono stato ma che necessita di manutenzione, soprattutto in



	copertura dove si sono potute notare diverse infiltrazioni di acqua in
	caso di pioggia.
	Altezza interna utile e costante di h=3.50 mt. Superficie Utile
	Calpestabile mq. 1862.12 circa.
	Porzione di fabbricato a Destinazione Direzionale Catasto
	Fabbricati: al foglio 04 , particella 560 subalterno 18 graffata con 1011
	subalterno 3 – categoria D/8 Comune di Todi Viale Tiberina n. 201/C
	Piano primo. Risulta essere disposta su un unico livello piano primo,
	con accessi sia dall' esterno che dall'interno attraverso scale
	esclusive. L'unità di cui trattasi, insieme all'intero fabbricato, per il
	quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risulta
	essere realizzata parte su struttura portante in cemento armato e
	tamponature esterne con pannelli prefabbricati. Le divisioni interne
	sono realizzate parte in muratura, con relativo intonaco e
	tinteggiatura, e parte con pannelli coibentati o cartongesso. Gli infissi
	interni realizzati con materiali standard, come anche per le
	finestrature esterne sono di tipo standard in metallo e vetro. Il tutto
	dotato di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, entrambi
	collegati al resto dell'immobile. Stato Manutentivo – è evidente che
	l'immobile risulta in un buono stato ma che necessita di
	manutenzione, soprattutto in copertura dove si sono potute notare
	diverse infiltrazioni di acqua in caso di pioggia.
	Altezza interna utile e costante di h=3.00 mt. Superficie Utile
	Calpestabile mq. 100.38 circa.
	Oltre a quota proporzionale sulle parti comuni.



Assenti dotazioni condominiali, 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.

INOLTRE,

sul bene oggetto di esecuzione, grava altra formalità di seguito riportata:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo pubblico ufficiale clerico' salvatore repertorio 2451/1831 del 25/10/2018
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** pubblico ufficiale riscossione agenzia delle entrate-riscossione repertorio 2807/8018 del 06/11/2018
- **CESSIONE DI FITTI** pubblico ufficiale clerico' salvatore repertorio 8584/6376 del 03/10/2019
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** pubblico ufficiale ufficiali giudiziari (unep) repertorio 714 del 29/06/2021



• **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE**

pubblico ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio

3489/8021 del 11/10/2021.

Immobili siti in TODI (PG) Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, come risulta dall'indagine eseguita in data **21/06/2022** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), eccezion fatta per quelle sopra indicate, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

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" percento) equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.



Pertanto risulta:

[SL(Superficie Lorda) = SN(Superficie Netta) x 1.y(moltiplicatore)] Il

risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi

moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungo 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

Marsciano, 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 2021, Il semestre),	
	nonché dal Listino Prezzi (I Trimestre 2022), 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,	
	adeguando l'importo di stima, anche in considerazione	
	dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri	
	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	
	Produttivo, 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	
	Destinazione Commerciale (Negozi)	
	oscillanti tra euro 500,00/mq. ed euro 840,00/mq.	
	Destinazione Produttiva (Laboratori)	
	oscillanti tra euro 300,00/mq. ed euro 450,00/mq.	
	Destinazione Direzionale (Uffici)	



oscillanti tra euro 500,00/mq. ed euro 1.000,00/mq.

Pertanto, per le 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 così suddiviso:

Destinazione Commerciale (Negozi) pari ad euro 700,00/mq.

Destinazione Produttiva (Laboratori) pari ad euro 400,00/mq.

Destinazione Direzionale (Uffici) pari ad euro 650,00/mq,

(valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito (si rinvia al relativo Allegato "4").

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

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

- Porzione di fabbricato a **Destinazione Commerciale** Catasto

Fabbricati: al foglio **04**, particella **560** subalterno **17** graffata

con **1011** subalterno **2** e particella **785** – categoria D/8 8

Comune di Todi Viale Tiberina n. 201/C Piano terra.

Mq. 245.86 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 700,00 (euro/mq.) =

= euro 172.102,44.



- Porzione di fabbricato a **Destinazione Produttiva Catasto**

Fabbricati: al foglio **04**, particella **560** subalterno **18** graffata

con **1011** subalterno **3** e particella **560** subalterno **17** graffata

con particella **1011** subalterno **2** e particella **785**– categoria

D/8 Comune di Todi Viale Tiberina n. 201/C Piano Terra e

primo

Mq. 1411.75 (*Sup. Comm.le Ragguagliata*) x euro 400,00 (*euro/mq.*)

= euro 564.700,85.

- Porzione di fabbricato a **Destinazione Direzionale Catasto**

Fabbricati: al foglio **04**, particella **560** subalterno **18** graffata

con **1011** subalterno **3** – categoria **D/8** Comune di Todi Viale

Tiberina n. 201/C Piano primo

Mq. 103.38 (*Sup. Comm.le Ragguagliata*) x euro 650,00 (*euro/mq.*)

= euro 65.249,28.

Si deve aggiungere il valore della corte esclusiva censita con parte

della particella **785** e l'intera particella **559** per un totale mq. 1700.00

pari ad **= euro 20.000,00**

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 822.000,00

(euroottocentoventiduemila/00) arrotondato all'unità di migliaia.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, NON ANDRANNO APPORTATE DETRAZIONI.

ADEMPIMENTI:



- Per le due unità abitative, censite catastalmente in modo autonomo, non comprese nell'atto di esecuzione deve essere costituito un passaggio per garantire l'accesso. (rif. **Allegato "3"**)
- Va concordato con il comune di Todi la definizione del terreno censita al foglio 4 particella 784 che interclude l'intero complesso immobiliare, che non è oggetto di esecuzione la cui proprietà risulta essere del comune stesso. (rif. **Allegato "3"**).

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine;
- n. 6 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 18 fotografie a colori, distinte per lotti.

Spoletto, li 02/07/2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinei

