GEOM. ROBERTO CIRINEI
Topografia-Catasto-Stime

TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 95/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura esecutiva promossa da:

SIRIO NPL S.R.L.

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Spoleto, lì 22/06/2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinei

VIA CASALE N° 71 • MONTEFALCO • 06036
CELL.: 347-3901173• E-MAIL.ROBERTO.CIRINEI68@GMAIL.COM

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

GEOM. ROBERTO CIRINEI
Topografia-Catasto-Stime

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Copia Atto di Provenienza del Bene oggetto di Esecuzione:
  Rep. 1964-1965-1966 del 01 Febbraio 2008 – Notaio Patrizia Sara Siciliano

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 Storica 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 Depositate;
- 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.

VIA CASALE N° 71 • MONTEFALCO • 06036
CELL.: 347-3901173• E-MAIL.ROBERTO.CIRINEI68@GMAIL.COM

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

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. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 95 / 2021**.

Promossa da:

La SIRIO NPL S.R.L, società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila/00), avente il n. 05122460263 quale codice fiscale, partita iva numero iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno, numero REA n. TV 421175 e per essa nella sua qualità di mandataria Prelios Credit Solutions s.p.a. ("PRECSO"), con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, capitale sociale €. 100.000,00 i.v., codice fiscale, partita iva 13048380151, iscritta presso Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al REA n. MI-1608374, in forza di procura speciale in autentica Notaio Giorgio Pertegato Notaio in Pordenone del 10.12.2020, rep 306269, racc. 37358 registrata a Pordenone in data 15.12.2020 al n. 16601 serie 1T, in persona del procuratore speciale Dr. Cosimo Damiano Ventriglia, nato a Barletta il 25.10.1985 (C.F.VNTCMD85R25A669T), giusta procura del Dott Stefano Montuschi nella sua qualità di Consigliere della Prelios Credit

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f464bdc6a246cf1

Solutions s.p.a. a rogito Notaio Dott Pasquale Matarrese del 25.5.2020 repertorio n. 142719 - raccolta n. 36506 e registrata in data 27.5.2020 al n. 35001 serie 1T,

contro:

[redacted], (p.i. [redacted]) con sede in [redacted] (PG), [redacted],

in persona del [redacted] avente codice fiscale [redacted]),

nata a [redacted] (PG) [redacted], nonché [redacted]

avente codice fiscale [redacted] nato a [redacted] (PG) il [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 **12/05/2022**, per le ore **9.00** al fine di accertare la natura

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

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 **12/05/2022**, alle ore **9.00**, nel luogo per cui è causa, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Marsciao (PG), fraz. Castello delle Forme, circonvallazione 2/a catastalmente identificato al, Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **55** Particella **710** subalterno **6** graffata con la particella **707,** particella **710** subalterno **2** e particella **710** subalterno **5** 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. nonché in qualità di proprietario, 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, 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

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

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 [redacted] - Area Urbanistica SUAPE, nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto.

Quindi in fase di sopralluogo e facendo riferimento alla documentazione acquisita si è potuto rilevare la non perfetta conformità delle planimetrie catastali nonché la corrispondenza con l'ultimo titolo abilitativo approvato. Due sono i punti che costituiscono difformità: il primo di carattere urbanistico, nello specifico rispetto al progetto approvato con l'ultimo titolo depositato presso gli uffici preposti comune di Marsciano, non risulta nessun titolo abilitativo che autorizzi il frazionamento in due unità immobiliari in ottemperanza al testo unico per l'edilizia, divisione effettuata solo a livello catastale. Risulta anche un'apertura su muro portante che mette in comunicazione due stanze al piano primo anche essa in difformità al l'ultimo titolo approvato. Il secondo punto è la non perfetta corrispondenza delle planimetrie catastali in quanto nella planimetria dell'unità censita con foglio **55** particella **710** subalterno **6** graffata con la particella **707**, nella sua consistenza è stata inserita una soffitta corrispondente ad un sotto tetto, che in fase di sopralluogo

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e62bda629d0729f4646dc6a246cf1

non risulta accessibile in alcun modo, vista l'assenza della bucatura evidenziata nella planimetria catastale. Al termine del sopralluogo, è stato redatto il verbale sottoscritto dai presenti, che si allega 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 porzione di un'unità appartenente ad un organismo edilizio inserito in un piccolo contesto urbano della frazione del comune di ( ) denominata e; classificabile come aree di completamento a media densità edilizia, disposto su due livelli piano terra e primo, in viale Circonvallazione 2/a. Pertanto, l'unità di cui trattasi, è di seguito descritta:

- PORZIONE DI FABBRICATO

  appartamento residenziale situato al piano terra e al piano primo, catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al foglio **55**, particella **710** subalterno **6** graffato con la particella **707** corrispondente alla corte esclusiva – categoria **A/2** – classe **3** – vani **10,5** – rendita catastale Euro 704.96; autorimessa al piano terra catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al foglio **55**, particella **710** subalterno **5** – categoria **C/6** – classe **2** – di mq **37** – rendita

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4640dc6a246cf1

catastale Euro 47.77, locale ad uso centrale termica censito al foglio **55** particella **710** subalterno **2**, classato come bene comune ai subalterni **5** e **6**.

Pertanto, come sopra segnalato, trattasi di porzione di fabbricato in quanto, facente parte di un edificio molto più grande con caratteristiche chiaramente adibite ad unifamiliare, pur avendo diversi ingressi esterni. (rif. **Allegato n. "3"**). Il tessuto urbano in cui e collocata l'unita immobiliare in oggetto appartiene ad un contesto facente parte della frazione Castello delle Forme, attualmente ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e nomenclata zona **"B1" – "Aree di Completamento a Media Densità Edilizia"**, oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64/74.

Il lotto dove insiste il fabbricato si trova in una zona retrostante ad altri fabbricati rispetto alla viabilità principale, il cui accesso è permesso tramite una strada comune con altre proprietà. La zona essendo periferica e a vocazione tipicamente agricola, soffre per la mancanza di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc.), che sono usufruibili solo raggiungendo i centri abitati più importanti, come Marsciano a km 12 o Deruta a km 9. 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

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e62bda629d0729f4646dc6a246cf1

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.

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

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*** , e precisamente:

UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO (1) :

- Unità Residenziale sviluppata al piano terra e primo ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati: al foglio 55, particella **710** subalterno **5** graffata con la particella **707**– categoria **A/2** – classe 3 – vani 10,5 – rendita catastale Euro 704.96; particella **710** subalterno **2** – bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6 (centrale termica) – Unità non residenziale sviluppata a piano terra particella **710** subalterno **5** categoria **C/6** – classe 2 – di mq 37 – rendita catastale Euro 47.77

PROPRIETA':

nato a il · proprietà per l'intero pari ad 1 / 1 residente a

****

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e62bda629d0729f4646dc6a246cf1

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

- **Nulla osta n° 288 del 02/02/1973**, per "Progetto di Ampliamento di casa abitazione"
- **Licenza per esecuzione lavori n° 937 del 18/01/1975** "Progetto di Ampliamento di casa abitazione" variante
- **Concessione edilizia n° 981 del 21/12/1981** Progetto di Ampliamento di casa abitazione" variante.

il tutto a nome dell'intestatario ' e per il quale peraltro, risulta il rilascio da parte del Sindaco il Permesso di Abitabilità ed Uso.

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 risultano delle piccole difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra citati nello specifico rispetto al progetto approvato risultano delle modifiche interne su alcune aperture, il tutto sanabile con la procedura di accertamento di conformità. ASSENTI pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

PERTANTO TRATTASI:

Unità Residenziale, censita al C.F. del Comune di Marsciano: al foglio **55**, particella **710** subalterno **5** graffata con la particella **707**– categoria **A/2**, L'unità ad uso abitativo, risulta essere disposta su due livelli piano terra e piano primo, con accesso dall' esterno attraverso scala esclusiva. 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 e tamponature in laterizio esternamente opportunamente rivestita parte in mattoni e parte in pietra, copertura in tegole a padiglione.

Nello specifico risulta:

destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita a piano terra da: - Portico esclusivo, Cucina, Disimpegno Cantina e un fondo entrambe accessibili anche dall'esterno, piano primo, Cucina, Soggiorno pranzo, Bagno, due Camere doppie una singola e tre balconi – Altezza interna utile e costante di h=2,90 mt. Oltre a quota proporzionale sulle parti comuni.

Superficie Utile Calpestabile mq. 263,00 circa.

L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in gres, rivestimenti in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna, corpi radianti in ghisa, portoncino di accesso all'unità in legno, porte interne in legno tamburato, infissi interni in legno (finestre) a vetro singolo, infissi esterni (persiane) in legno,

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e62bda629db729f4646dc6a246cf1

Stato Manutentivo – è evidente che l'immobile non risulta abitato da diverso tempo e che necessita di ammodernamento e manutenzione.

Unità non residenziale, sviluppata a piano terra censita al C.F. del comune di Marsciano fog. **55** particella **710** subalterno **5** categoria **C/6**, garage, con accesso carrabile tramite area comune censita alla particella **710** subalterno **1** (Corte). Il garage fruibile tramite porta carrabile con infisso in lamiera basculante, risulta pavimentato e provvisto d'impianto elettrico e tramite porta interna comunicante con il resto dell'unità.

Superficie Utile Calpestabile mq. 37,00 circa.

Ricapitolando, l'unità di cui trattasi, risulta ubicata in una zona rurale alle porte di una antica frazione del comune di denominata . La zona essendo periferica e a vocazione tipicamente agricola, soffre per la mancanza di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etcc.), che sono usufruibili solo raggiungendo i centri abitati più importanti, come Marsciano a km 12 o Deruta a km 9.

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.

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f464dc6a246cf1

INOLTRE,

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

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del

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.

Inoltre in conclusione, l'unità di cui sopra, nonostante si trovi in uno stato di normale conservazione, necessiterebbe comunque di una "sostanziale" manutenzione dei servizi, degli infissi si esterni (persiane) che interni (finestre e porte finestre) tinteggiatura di alcune porzioni di muratura e revisione dei canali di gronda.

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

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e622bda629d0729f464bdc6a246cf1

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**, maggiori 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 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 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

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f464bdc6a246cf1

– 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, II 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 **Residenziale, sulla scorta peraltro, anche degli importi riportati**

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

su alcuni Atti di Compravendita recenti di altre unità limitrofe, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 660,00/mq. ed euro 895,00/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 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) :**

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

  foglio **55**,

  particella **710** subalterno **6** graffata con la particella **707**

  particella **710** subalterno **5**

  particella **710** subalterno **2**

  L'unità ad uso abitativo, risulta essere disposta al PT-1, con accesso indipendente.

  Mq. 241.84 *(Sup. Comm.le Ragguagliata)* x euro 650,00 *(euro/mq.)* =

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f4646dc6a246cf1

= euro 157.197,17.

Si deve aggiungere il valore della corte esclusiva censita con la particella 707 di mq. 158.00 pari ad **= euro 15.800,00**

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 173.000,00

(eurocentosettantaremila/00) arrotondato all'unità.

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

ADEMPIMENTI:

Ottenere titolo abilitativo per autorizzare i lavori necessari alla divisione reale in due unità immobiliari (chiusura porte, realizzazione fondelli ecc,) secondo quanto deciso dall'atto di divisione Dott. Notaio Patrizia Sara Siciliano del 01/02/2008 (**rif. Allegato "1"**)

****

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 16 pagine;
- n. 6 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 18 fotografie a colori, distinte per lotti.

Spoleto, lì 22/06/2022

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinei

GEOM. CIRINEI ROBERTO
ALBO GEOMETRI Coll. PERUGIA
n. 3885
MONTEFALCO

Firmato Da: CIRINEI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 628e629da629d0729f464dc6a24bcf1