

Geom. **PAOLO PROVINCIA**

Uff.: Città di Castello Corso V. Emanuele n. 7

Tel. 075/8553833 – Cell. 3343033171

Cod.Fisc.: PRV PLA 63MI1 C745S

paoloprovincia@gmail.com

paolo.provincia@geopec.it

Alla Cortese Att.ne
Curatore Fallimentare
Dott. **Carlo Berretti**

Oggetto : **Liquid. Giud. N. 37/2023 : TUUM Srl**
Giudice Delegato : D.ssa Stefania Monaldi
Curatore : Dott. Carlo Berretti

Immobile esecutato in comune di San Giustino (PG), via Cristoforo Colombo snc –
Natura, ubicazione e individuazione dell'immobile
Accertamento di Conformità Edilizia-Urbanistica e Catastale
Determinazione del più probabile valore di mercato .

PERIZIA TECNICA

Su incarico ricevuto dal Dott. **Carlo Berretti** nelle sue vesti di Curatore Fallimentare, il sottoscritto Paolo Provincia, tecnico incaricato, nato a Città di Castello (PG) l'11.08.1963, domiciliato in Città di Castello in Corso V. Emanuele n. 7, Geometra iscritto al relativo Albo Professionale di categoria presso il Collegio dei Geometri della provincia di Perugia al n. 3544, ha redatto la presente perizia tecnica avente per oggetto la porzione immobiliare posta in comune di San Giustino (PG) via Cristoforo Colombo snc .

Oggetto della presente perizia è l'individuazione e la valutazione degli immobili del fallimento e, in risposta all'incarico professionale conferitogli, il sottoscritto perito dovrà altresì indicare, ai sensi dell'art. 173 bis, Disp. Att. c.p.c. :

- 1. la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie e i dati di identificazione catastale dell'immobile;*
- 2. lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili alla procedura (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione alloggio etc.) ;*
- 3. la regolarità edilizia ed urbanistica con indicazione della sanabilità di eventuali abusi e stima dei relativi costi ;*
- 4. l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in mancanza, dei requisiti per ottenerla ;*

5. *le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico ;*
6. *le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del fallimento ;*
7. *presenza o meno delle certificazione energetica di cui al D. Lgs. N. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 .*

1. la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie e i dati di identificazione catastale dell'immobile

La porzione immobiliare *de quo* è parte di un edificio industriale di maggior consistenza ubicato in comune di San Giustino (PG) via Cristoforo Colombo snc., nella zona industriale che trovasi nell'immediata periferia sud del detto comune .

L'immobile in esame, risulta composto da una porzione di opificio, cielo terra, con corte pertinenziale esclusiva su tre lati. Si sviluppa al piano terra per complessivi mq. 361,50 circa di superficie lorda e al piano primo per mq. 191 circa di superficie lorda. Il piano terra ha una destinazione prevalentemente Laboratorio/Magazzino, completata da un disimpegno, antibagno e servizio igienico. Il piano primo è invece destinato, parte ad ufficio ed archivi, e parte a commercio, quest'ultima composta da tre ambienti, disimpegno e servizio igienico. Il piano primo è collegato al piano terra da due distinte scale, una delle quali consente anche l'accesso diretto ed autonomo dall'esterno alla porzione avente destinazione d'uso commerciale, il tutto corredato da una corte esclusiva che si sviluppa prevalentemente su tre lati per una superficie scoperta di circa mq. 615 . Al di là delle risultanze catastali, che individuano i beni di cui trattasi come una singola unità immobiliare, dal punto di vista edilizio-urbanistico, in forza delle seguenti D.I.A :

- Prat. N. 60/2007 Prot. n. 3415 del 05.03.2007 ;
- Prat. N. 180/2009 Prot. n. 9055 del 24.06.2009;

ne risultano invece due ben distinte, come poi andremo ad illustrare dettagliatamente più avanti nel corso della perizia, così composte :

"A" Unità immobiliare a destinazione produttiva

Piano Terra :

Magazzino e Laboratorio per una superficie lorda pari a mq. 264,70

Piano Primo :

Ufficio ed Archivi per una superficie lorda pari a mq. 98,50

"B" Unità immobiliare a destinazione produttiva/commerciale

Piano Terra :

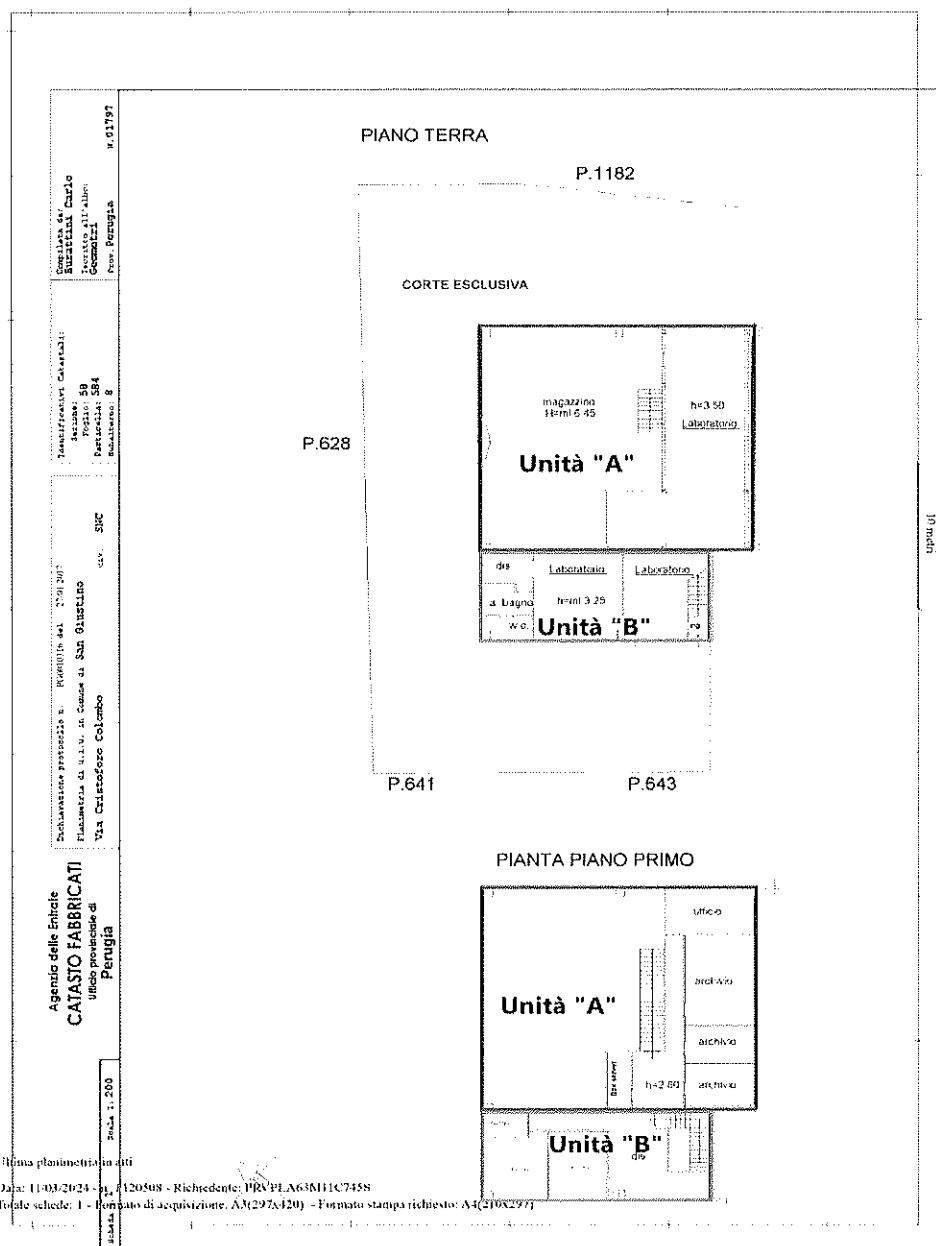
Laboratori, Dismp., Antibagno e Bagno per una superficie lorda pari a mq. 96,80

Piano Primo :

Commerciale, Disimp. e Bagno per una superficie lorda pari a mq. 93,20

Nella sottostante planimetria sono state individuate con diverse colorazioni le due distinte Unità Immobiliari .

Data: 11-03-2024 - n. 120508 - Richiedente: PRVPLA63M11C7458



Elabora planimetria in dati

Data: 11-03-2024 - n. 120508 - Richiedente: PRVPLA63M11C7458
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UFFICIO
 VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 54 - PERUGIA 051000 - TEL. 075/5211111 - FAX 075/5211112

Individuazione catastale

Il tutto si distingue in catasto fabbricati del comune di San Giustino (PG) al foglio n. 58, particella 584 sub. 8, Via Cristoforo Colombo snc., Piani T.-1, Cat. C/3, Cl. 1, Consistenza mq. 510, Rendita €. 1.791,07 – che trova corrispondenza in C.T. del detto comune al foglio 58 particella 584/parte.

Allo stato delle cose, per quanto risulta dalla documentazione edilizia-urbanistica, per quanto già anticipato e che andremo nel dettaglio ad illustrare al punto 3 che segue, la planimetria catastale accampionata presso il Catasto Fabbricati di Perugia è incoerente con i titoli edilizi, in quanto in concordanza agli stessi le unità immobiliari dovrebbero essere due e non una .

Descrizione del fabbricato

Trattasi di porzione immobiliare ricompresa in un edificio industriale avente maggior consistenza, costruito nel 1989 e poi interessato, relativamente alla porzione immobiliare di cui in esame, da diversi interventi edilizi nelle epoche successive . Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in cemento armato prefabbricato, sia per gli elementi strutturali verticali che orizzontali, così come pure in cemento armato prefabbricato sono i pannelli di tamponamento perimetrale, le suddivisioni interne sono state realizzate parte in laterizio forato e parte con pareti in cartongesso, altre ancora con elementi d'arredo in metallo e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, alcune in alluminio e laminato. Le finiture interne sono di medio livello, con pavimentazione di tipo industriale al piano terra e in piastrelle di ceramica al piano primo. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in pietra naturale (trani) . La porzione fronte strada, che si sviluppa su due livelli, risulta riscaldata con caldaie a gas metano, una per piano, e radiatori in alluminio/termoconvettori. Le dotazioni impiantistiche sono limitate all'essenziale . L'altezza netta interna della zona mono-piano è pari a m. 6,45 all'intradosso delle travi di copertura, mentre l'altezza della zona bi-piano è di m. 3,20 al piano terra e m. 2,82 al piano primo .

Si segnala la presenza di eternit sia a livello della copertura esterna che a livello della soffittatura interna .

Lo stato manutentivo e conservativo in generale possono essere definiti buoni .

Nel 2015, come risulta da una dichiarazione rilasciata dal Geom. Carlo Burattini, all'epoca tecnico di fiducia dalla TUUM, è stato realizzato un manufatto in acciaio con il quale è stato creato un piano primo, in ampliamento a quello originario, per una superficie di circa mq. 100, collegato a livello agli uffici esistenti, ed al piano terra da una scala in acciaio . Il sottostante piano terra è destinato a laboratorio, mentre al piano primo si trovano, secondo la denominazione catastale, un ufficio, tre locali archivio, un disimpegno e un locale box server . I locali al piano primo, delimitati

da pareti di arredo in vetro/metallo, presentano caratteristiche di finitura e dotazioni impiantistiche di buon livello, che comprendono una pavimentazione in laminato, impianto di climatizzazione e riscaldamento a pompa di calore, con split a soffitto e controsoffitto a quadrettoni in cartongesso.

Lo stato manutentivo e conservativo di tale porzione immobiliare è ottimo .

L'altezza del piano terra della struttura in acciaio è pari a m. 3,50 mentre quella del piano primo, misurata al controsoffitto, è pari a m. 2,70 .

Sul fronte strada, al piano terra, considerata la specificità dell'attività presente che prevedeva la lavorazione di preziosi, è stata realizzata una vera e propria gabbia metallica di protezione .

Sistemazioni esterne

Tutta l'area esterna risulta delimitata da una recinzione costituita da muretto di base in cemento armato e grigliato metallico zincato sul fronte strada, da muretto di base in cemento armato con sovrastante rete metallica sugli altri lati.

La pavimentazione esterna della corte risulta parte in getto di cemento e parte in autobloccanti di cemento .

Lo stato manutentivo e conservativo degli esterni è buono .

2. lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili alla procedura (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione alloggio etc.)

Da quanto lo scrivente tecnico ha potuto visionare ed accertare al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero da persone mentre risultavano presenti arredi, scaffalature, materiali vari ed attrezzature, sottolineando che il presente documento peritale si limita alla sola parte immobiliare. Dalle informazioni fornite allo scrivente dal Curatore Fallimentare, non sono in atto contratti di locazione né altri titoli opponibili alla procedura in atto .

3. la regolarità edilizia ed urbanistica con indicazione della sanabilità di eventuali abusi e stima dei relativi costi

Risulta piuttosto articolato questo capitolo della perizia vista la presenza di un'intensa attività edilizia prolungatasi nel corso degli anni a partire dal 1989 fino al 2015, che di seguito si andrà ad illustrare :

- a) L'edificio, nella sua interezza, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 8900014 pratica n. 88002700000 prot. n. 7107 del 03.02.1989 ;

- b) Variante in Corso d'Opera, Concessione Edilizia n. 9000064 pratican. 900011000, prot. n. 3606 del 16.05.1990 ;
- c) Variante finale, Concessione Edilizia n. 9300015, pratica n. 92003410000, prot. n. 9054 del 27.01.1993;
- d) Alle suddette Concessioni Edilizie segue il rilascio dell' Agibilità n. 69 del 27.10.1995 ;
- e) D.I.A. prot. n. 3415 del 05.03.2007, Pratica Edilizia n. 60/2007, avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso del piano primo da Uffici a Commercio ;
- f) D.I.A. prot. n. 9055 del 24.06.2009, Pratica Edilizia n. 180/09, avente per oggetto il frazionamento del capannone industriale, con la quale si distacca la porzione bi-piano fronte strada dal resto ;
- g) S.C.I.A. prot. n. 5530 del 24.04.2012, Pratica Edilizia n. 137/2012 per opere di recinzione ;
- h) S.C.I.A. prot. n. 10092 del 30.06.2015, Pratica Edilizia n. 200/2015, per la realizzazione della struttura esterna (gabbia di protezione) in acciaio;
- i) Dichiarazione del Geom. Carlo Burattini di "Realizzazione di soppalco e divisioni interne" ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 "Attività Edilizia Libera" Articolo 118, comma 1 lettera "E" che richiama l'articolo 7 comma 1 lettera "G", corredata della documentazione strutturale a firma dell'Ing. Ottavio Valcelli, depositata presso la sede della TUUM .

Allo stato attuale delle cose la porzione immobiliare di cui trattasi presenta una serie di irregolarità edilizie, che di seguito si andranno ad illustrare nel dettaglio, e che la rendono difforme dal punto di vista edilizio-urbanistico . Al riguardo, a seguito di ripetuti confronti tenutisi con il personale tecnico del comune di San Giustino (PG), lo scrivente tecnico ritiene che le difformità possano essere ricondotte nella sfera della legittimità Edilizia-Urbanistica .

Descrizione delle difformità

- Con riferimento alla pratica edilizia di cui al punto h) dell'elenco delle pratiche edilizie che precede, la Struttura esterna in acciaio si sviluppa per tutta la lunghezza della facciata lato strada, mentre dagli elaborati grafici progettuali, risultava esclusa la porta di ingresso al vano scala che conduce al piano primo;
- Con riferimento al punto i), dichiarazione rilasciata dal collega Geom. Carlo Burattini, si evidenzia che le opere realizzate **NON RIENTRAVANO** e **NON RIENTRANO** tipologicamente nell'Attività Edilizia Libera per una serie di motivazioni. L'articolo 118, comma 1 lettera "E" che richiama l'articolo 7 comma 1 lettera "G" di cui alla L.R. 1/2015, nel frattempo abrogato, **era applicabile all'epoca a condizione che l'intervento edilizio non riguardasse parti strutturali**. Nel caso di specie ci troviamo invece di fronte ad un manufatto in acciaio, **strutturalmente complesso**, con il quale è stato creato un ulteriore



piano di circa mq. 100 di superficie, per il quale si sarebbe reso necessario procedere con il deposito/autorizzazione ai fini antisismici presso i competenti uffici del Genio Civile della Regione Umbria in quanto, l'ALLEGATO 1 di cui all'Art. 7, comma 3, lett. a) della L.R. n. 5/2010 e smi "INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ AI FINI SISMICI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE O A PREAVVISO SCRITTO" ai punti 12) e 13), stabilisce limiti dimensionali di superficie (rispettivamente 10 e 15 mq.) che nel caso di specie sono stati ampiamente superati. Tale manufatto, tra l'altro, costituisce sul piano edilizio-urbanistico SUC (Superficie Utile Coperta) in ampliamento, non rientrando assolutamente nella definizione di soppalco di cui al Regolamento Edilizio Comunale di San Giustino, in vigore sin dal 2011, art 77. Si rammenta infatti che il piano primo venutosi a creare è un'entità totalmente delimitata da pareti, con spazi funzionalmente autonomi e separata quindi dal piano sottostante, con altezza utile superiore ai limiti di legge, e lo stesso dicasi per i sottostanti ambienti al piano terra .

In sintesi tutte le opere edilizie di cui al punto i) sono illegittime dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto non rientravano e non rientrano assolutamente nell'attività edilizia libera .

Annotazione : *In relazione alle pratiche di D.I.A. di cui alle lettere e) – f), nei fascicoli agli atti presso il comune di San Giustino, non sono state individuate dallo scrivente le comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Tali inadempimenti sono sanzionabili amministrativamente, ma non determinano di prassi la nullità dei titoli edilizi né costituiscono difformità dagli stessi.*

Analisi della sanabilità delle difformità e valutazione dei costi necessari

Le opere difformi di cui al punto h) (gabbia metallica di protezione) sono sanabili con una pratica edilizia di S.C.I.A. in Sanatoria . Si ritiene che i costi complessivi, comprensivi dei diritti di segreteria ed istruttoria, sanzione e le pratiche edilizie necessarie, possano cumulativamente ammontare ad **€. 3.000,00 (euro tremila/00)**, somma questa che verrà detratta dal valore di mercato come verrà di seguito determinato.

Ben altro discorso è invece quello relativo al manufatto in acciaio, impropriamente definito soppalco, che invece determina un ampliamento con un incremento di SUC di circa 100 mq.. Per tale difformità si renderà necessario procedere all'Accertamento di Conformità di cui all'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 al fine di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria. **La regolarizzazione degli abusi edilizi è possibile in quanto è stata verificata**

la disponibilità di SUC residua (Superficie utile coperta) sufficiente a coprire l'ampliamento . Questo complesso percorso è subordinato, tra l'altro, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Individuare in maniera puntuale i costi necessari per pervenire alla regolarizzazione delle difformità individuate è molto difficile in quanto trattasi di un iter articolato che coinvolge diverse figure professionali ed amministrazioni . Si andrà di seguito ad illustrare il percorso e le figure professionali indispensabili allo scopo :

- ✓ Incarico ad un ingegnere per effettuare la Valutazione della Sicurezza al fine di procedere alla sanatoria strutturale presso i competenti uffici della Regione Umbria, auspicando che non si rendano necessarie opere di adeguamento (controventature, adeguamento fondazioni ecc..) ;
- ✓ Incarico ad un Geologo perché rediga la relazione Geologica-Geotecnica ;
- ✓ Prove di laboratorio con estrazione di campione e ripristino ;
- ✓ Incarico ad altro Ingegnere per procedere al Collaudo Strutturale ;
- ✓ Incarico a professionista abilitato per il progetto degli impianti tecnologici ;
- ✓ Pratica di Accertamento di Conformità presso il comune di San Giustino ;
- ✓ Aggiornamento degli atti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ;
- ✓ Pratica di Agibilità .

Considerando gli onorari dei suddetti tecnici, le spese di laboratorio, i diritti di segreteria, le sanzioni, i diritti catastali e quanto altro, **si ritiene cautelativamente di dover ipotizzare una spesa complessiva di €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00)**, somma questa che verrà detratta dal valore di mercato come verrà di seguito determinato.

Destinazione Urbanistica dell'area

Nel vigente piano Regolatore Generale del comune di San Giustino (PG) Parte Operativa, l'area in cui ricade l'immobile di cui in esame risulta inserita nel **Sistema della produzione (P)** nell'**Ambito P1 "Aree industriali ed Artigianali"** disciplinate dagli Artt. 63-64-65-66 delle NTA Parte Operativa e Art. 63 delle NTA Parte Strutturale .

4. L'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in mancanza, dei requisiti per ottenerla

La Dichiarazione di Agibilità n. 69 rilasciata dal comune di San Giustino il 27.10.1995, a seguito dei vari interventi edilizi successivi, e soprattutto alla luce delle difformità edilizie poste in atto nel 2015, una volta avvenuta la regolarizzazione delle irregolarità, dovrà essere

integrata dalla “Dichiarazione che tiene luogo dell’Agibilità” come già illustrato al punto 3. che precede .

5. *le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell’aggiudicatario quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico*

Con atto notarile rogito Notaio Marco Fanfani dell’11.05.2004 rep. n. 8622, è stata costituita a favore e contro, sul bene immobile di cui in perizia e quello adiacente, reciproca servitù con assenso alla realizzazione di opere a distanza inferiore a quella minima di legge dal confine delle rispettive proprietà e anche sul confine stesso. Il tutto è meglio dettagliato nell’atto notarile e nella relativa nota di trascrizione che vengono allegati .

Null’altro si segnala .

6. *le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del fallimento*

Sul bene immobile di cui trattasi, identificato in C.F. del comune di San Giustino (PG) al foglio n. 58 particella 584 sub. 8, risultano annotate presso la Conservatoria P.I. di Perugia le seguenti formalità :

- i. Mutuo Ipotecario a Favore di BANCO BPM S.p.A., Contro TUUM S.r.l., Nota di Trascrizione presentazione n. 42 del 01.03.2017 Reg, generale n. 5126 Reg. particolare n. 719 ;
- ii. Atto Giudiziario, Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, Contro TUUM S.r.l., a Favore Massa dei Creditori TUUM S.r.l. in Liquidazione Giudiziale - Nota di Trascrizione presentazione n. 73 del 14.09.2023 Reg. generale n. 25465 Reg. particolare n. 18289 .

7. *presenza o meno delle certificazione energetica di cui al D. Lgs. N. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91*

L’immobile *de quo* è sprovvisto dell’Attestato di Prestazione Energetica .

Valutazione

Determinazione del più probabile valore commerciale del bene immobile

Valutare un bene significa sintetizzare le caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso in una quantità monetaria. In pratica, valutare un bene significa attribuire un valore al bene stesso.

Ad uno stesso bene si possono attribuire **valori diversi** in quanto la valutazione è sempre, in una certa misura, **sogettiva**. Questo non significa affermare che ad un bene possa essere assegnato un qualsiasi valore, né giustificare delle valutazioni arbitrarie, ma significa ammettere che uno stesso bene potrebbe avere valori diversi a seconda del momento in cui avviene la valutazione, del luogo dello stesso, della persona che effettua la valutazione, del criterio di valutazione impiegato e **soprattutto dello scopo per cui la valutazione viene esperita**.

Il postulato dello scopo appartiene infatti ai principi generali dell'estimo. Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. Si pensi infatti alla sola differenza di scopo tra una valutazione effettuata per una compravendita, in cui la componente speculativa è prioritaria, ed un'altra al fine di procedere ad una divisione ereditaria in cui la componente speculativa è invece molto meno esasperata se non addirittura assente.

Al caso di specie andremo ad applicare il criterio estimativo del valore di mercato che ricordiamo essere :

Valore di Mercato

Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, **essendo entrambi i soggetti non condizionati**, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, **alle normali condizioni di mercato**, con prudenza, cognizione di causa e **senza alcuna costrizione**.

Benché possa sembrare incoerente applicare il criterio del valore di mercato ad un immobile esecutato questo non lo è affatto! Infatti ben sappiamo che, in caso di asta, gli eventuali interessati potrebbero effettuare offerte valide con un ribasso fino al 25% del valore stimato, riduzione che trasforma il Valore di Mercato in un Valore Cauzionale ossia prudenziale e correttivo in funzione delle "anomale" condizioni di mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene determinato con il metodo sintetico comparativo prendendo a raffronto, con il bene oggetto di valutazione, beni consimili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il parametro economico attribuito €/mq. di superficie lorda commerciale assorbe nel caso di specie anche il valore dell'area, ed ha come riferimento i parametri OMI oltre alla quarantennale esperienza e conoscenza del mercato immobiliare locale da del sottoscritto tecnico.

L'ubicazione del bene immobile in un'area industriale ben articolata e funzionale, sita nell'immediata periferia sud del comune di San Giustino, in prossimità di importanti reti viarie, la relativa vetustà del fabbricato, ma soprattutto lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile, definibile buono, sono gli elementi dei quali si terrà conto al fine della determinazione del valore di



mercato, ricordando che, dal valore che verrà di seguito individuato, dovranno essere detratti i costi occorrenti per ricondurre il fabbricato alla regolarità edilizia-urbanistica che rammentiamo essere i seguenti :

- | | | |
|---|----|-----------|
| ▪ SCIA in sanatoria per Struttura metallica esterna | €. | 3.000,00 |
| ▪ Permesso di Costruire in sanatoria per ampliamento | €. | 25.000,00 |
| ▪ Sanzioni Amministrative per mancate comunicazioni di inizio e fine lavori DIA 2007 e 2009 | €. | 2.000,00 |

Per un totale di €. 30.000,00 (diconsi euro Trentamila/00)

Come parametro tecnico è stata presa in considerazione la superficie lorda ai piani comprensiva delle tamponature esterne, suddivisa per destinazione tipologie costruttive .

Calcolo della superficie commerciale e Valutazione

“A” Unità immobiliare a destinazione produttiva

Piano Terra :

Magazzino H. 6,45	mq. 166,20	x	€. 330,00	=	€.	54.846,00
Laboratorio H. 3,50	mq. 98,50	x	€. 250,00	=	€.	24.625,00

Piano Primo :

Ufficio ed Archivi H. 2,70	mq. 98,50	x	€. 400,00	=	€.	39.400,00
----------------------------	-----------	---	-----------	---	----	-----------

“B” Unità immobiliare a destinazione produttiva/commerciale

Piano Terra :

Laboratori H. 3,20	mq. 96,80	x	€. 350,00	=	€.	33.880,00
--------------------	-----------	---	-----------	---	----	-----------

Piano Primo :

Commerciale H. 2,80	mq. 91,65	x	€. 450,00	=	€.	41.242,50
---------------------	-----------	---	-----------	---	----	-----------

SOMMANO	€.	193.993,50
---------	----	------------

A detrarre i costi necessari per la regolarizzazione edilizia-urbanistica	€.	30.000,00
---	----	-----------

VALORE DI STIMA	€.	163.993,50
------------------------	-----------	-------------------

Che si arrotonda ad €. 164.000,00 diconsi Euro Centosessantaquattromila/00 .

Tanto era dovuto in assolvimento dell'incarico professionale conferitogli .

Allegati :

- Incarico del Tribunale
- Documentazione Catastale;
- Pratiche Edilizie ;
- Documentazione di PRG ;
- All. 1 Regione Umbria - Elenco interventi privi di rilevanza ;
- Atto Notaio Fanfani di Costituzione Servitù ;
- Ispezioni ipotecarie Note e Titoli ;
- Documentazione fotografica.

Città di Castello, lì 14 marzo 2024



Il tecnico
Geom. Paolo Provincia