

Gubbio 10.01.2013

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA

Proc. Es. n° 467/11 R.G. ES. UDIENZA 03.04.2013

GIUDICE ESEC. Dr. UMBERTO RANA

PROMOSSA DA: CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.p.A.
(Avv. Giulia Migliorini)

CONTRO: _____, nato a _____ il _____ e
_____, nato a _____ il _____

N. 10 Allegati

il Tecnico

DATI DEL C.T.U.

La presente relazione tecnica è stata redatta dal Geom. Alessio Salciarini, nato a Umbertide il 22/05/1980 e residente in Gubbio, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n. 2568 e all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4895.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 09.02.2012 il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto la nomina del C.T.U. (allegato 1) il quale, all'udienza del 03.05.2012, di fronte al G. E., ha prestato il giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta ai quesiti riportati nell'allegato 2

Il G.E. concedeva al C.T.U. 15 giorni per rispondere al quesito sub 1.; in caso di completezza della documentazione ex art. 567 C.p.c., assegnava al C.T.U. 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione scritta. Relazionare invece sollecitamente al G.E., sospendendo le operazioni, in caso di incompletezza di questa.

PROCEDURA ADOTTATA

In ottemperanza al suddetto incarico, il sottoscritto, verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui sopra, effettuato il sopralluogo dei beni colpiti da pignoramento (allegato 3) previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata e sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall'esamina del pignoramento risultano sottoposti a procedura esecutiva i seguenti beni immobili, tutti ubicati in Comune di Bettona frazione Passaggio:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ SPETTANTI AI SIG. _____, SU:

- intero fabbricato elevato di un piano fuori terra destinato a stalle;
- porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, rispettivamente destinati a stalle ed appartamento;
- porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, rispettivamente destinati a stalle e magazzini.

DIRITTI DI COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 1/2 CIASCUNO SPETTANTI AI SIG. RI _____ E _____ E QUINDI SOLIDALMENTE PER LA PIENA PROPRIETÀ, SU:

- intero fabbricato elevato di un piano fuori terra destinato a stalle;
- porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, rispettivamente destinati a stalle ed appartamento;
- porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, rispettivamente destinati a stalle e magazzini

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni pignorati da porre in vendita, si ritiene che questa sia opportuno farsi in un UNICO LOTTO così come di seguito descritto e valutato.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

In Comune di Bettona, frazione "Passaggio" - Via Torte, i seguenti beni immobili (allegato 4):

Diritti di piena proprietà spettanti al Sig. *su:*

A - Fabbricato elevato di un piano fuori terra, adibito ad ex stalle, con struttura portante in travi e pilastri in c.a. prefabbricato, tamponature in blocchi di laterizio e copertura a tavelloni, della superficie lorda coperta pari a mq 1.067 ca. oltre ad un vano adibito a spogliatoio e wc per complessivi mq 18. H. max 540 - H. min 2,40

Il fabbricato è dotato del solo impianto elettrico non a norma.

B - Porzioni di fabbricato di maggior consistenza, elevato di due piani fuori terra oltre a soffitte semipraticabili, rappresentate da magazzini-stalle e vano ex centrale termica al piano terra per una superficie lorda complessiva pari a mq. 105 circa e appartamento al piano primo, con accesso per mezzo di scala esterna, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 90 circa.

H. piano terra 3,50 - H. piano primo 3,00

Il fabbricato risulta essere di vecchia edificazione, realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento, le facciate esterne risultano in parte intonacate ed in parte a mattoni a faccia vista; gli scuri e gli infissi sia interni che esterni sono in legno verniciato, finestre con vetro normale e portoncino in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico e privo di riscaldamento. Si presenta in *scadente* stato di conservazione e manutenzione; tutte le pareti interne sono tinteggiate, con pavimenti in parte in graniglia e parte in monocottura.

- C - Porzione di fabbricato elevato di due piani fuori terra realizzato con struttura verticale in muratura e copertura con telaio in travetti in ferro e lastre di eternit, adibito a box per ricovero animali al piano terra, per una superficie lorda pari a mq. 130 e deposito per mangimi al piano primo per una superficie lorda pari a mq. 110
H. piano terra 2,60 - H max piano primo 3,10
Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e privo di impianti.

Diritti di comproprietà in ragione di ½ ciascuno spettanti ai Sig.ri
e quindi solidalmente per la piena proprietà, su:

- D - Porzioni di fabbricato di maggior consistenza, elevato di due piani fuori terra oltre a soffitte semipratricabili, rappresentate da magazzini e stalle al piano terra per una superficie lorda complessiva pari a mq. 90 circa e appartamento al piano primo, con accesso per mezzo di scala esterna, composto da cucina-soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, per una superficie lorda complessiva pari a mq. 105 circa.

H. piano terra 3,50 - H. piano primo 3,00

Il fabbricato risulta essere lo stesso di cui alla precedente descrizione al punto B.

Anche questo appartamento è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico e privo di riscaldamento. Si presenta anch'esso in *scadente* stato di conservazione e manutenzione con pareti interne tinteggiate, pavimenti in parte in graniglia e parte in monocottura.

E - Porzione di fabbricato elevato di due piani fuori terra realizzato con struttura verticale in muratura e copertura con travetti in ferro e lastre di eternit, adibito a box per ricovero animali al piano terra per una superficie lorda pari a mq. 130 oltre ad una porzione realizzata in assenza di autorizzazioni ed in precarie condizione statiche della superficie pari a mq. 84 ca, nonché deposito per mangimi al piano primo per una superficie lorda pari a mq. 110.

H. piano terra 2,60 - H max piano primo 3,80

Il fabbricato risulta essere lo stesso di cui al precedente punto C ed anche questa porzione risulta priva di impianti.

F - Fabbricato elevato di un piano fuori terra, adibito ad ex stalle, con struttura portante in muratura mista in tufo e laterizio, copertura in parte a due falde realizzata con travi tipo varese e tavelloni ed in parte a volta con travetti prefabbricati in c.a. reticolari e tavelloni, della superficie lorda coperta pari a mq 900 ca. (h. max 3,35 - h. min 2,40)

I manti di copertura sono in maggior parte con tegole marsigliesi ed in parte in lastre di eternit, le pavimentazioni interne in battuto di cemento.

H. media 5,00 ex stalle

Il fabbricato è dotato di un impianto per la distribuzione dei mangimi, inutilizzato da vari anni e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione; un parte del solaio di copertura risulta addirittura crollato.

(allegato 5)

Il fabbricato di cui alla lettera "A" insiste su area esclusiva, coperta e scoperta di catastali mq. 2.520 contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Bettona con la particella 370 del Foglio 13, mentre tutti gli altri fabbricati sono di proprietà di terzi e contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bettona con le particelle 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Terreni con le particelle 269 e 560 del Foglio 13 rispettivamente corrispondenti alle particelle 269 sub 1 e 560 del Catasto Fabbricati.

La zona ove sorgono gli immobili in oggetto dista circa 1 Km dalla frazione "Passaggio di Bettona" e 4 km circa dal centro storico di Bettona, ove è possibile trovare le principali infrastrutture quali negozi, banche, ufficio postale ecc.

L'accesso alla proprietà avviene tramite Via Torte che si diparte dalla Strada Provinciale 404.

STATO LOCATIVO

- Il fabbricato adibito ad ex stalle, descritto al punto "A" risulta concesso in affitto alla "Eventi Italiani Srl" con sede in Bastia Umbra - con contratto di locazione stipulato il 01.03.2011 e registrato il 27.06.2011 al n. 8137.

La durata del contratto è stata fissata in anni 6 - dal 01.03.2011 al 28.02.2017 - ad un canone annuo pari ad euro 18.000,00. (allegato 6)

- L'appartamento descritto al punto "B" risulta occupato dal Sig. Abou El Farah Said in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 147.

La durata del contratto è stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015 - ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00. (allegato 7)

- L'appartamento descritto al punto "D" risulta occupato dal Sig. Fettah Salah in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 147.

La durata del contratto è stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015 - ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00. (allegato 8)

Importante

il pignoramento risulta essere stato trascritto in data 06.09.2011 e pertanto solo il contratto di locazione relativo al cespite "A" sarà considerato efficace.

COERENZE

I suddetti beni confinano, con i Signori _____, Signori _____ /
_____, s.s. altri.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima, da porre in vendita, sono attualmente censite come segue:

Beni di pertinenza del Sig. _____ per la piena proprietà

Il cespite di cui al punto "A" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita ancora intestata a " _____, nato a _____ l' _____ " per carenza di voltura catastale dell'atto a rogito Notaio Paolucci del 21.12.1994 (Rep. 59625) Foglio 13 - Particella **370 sub. 1** - cat. D7 - R.C. Euro 3.800,00

Nota:

Come ormai noto l'Agenzia del Territorio, utilizzando immagini aeree, ha provveduto ad individuare e foto identificare tutti i fabbricati o ampliamenti di costruzioni che non risultano essere stati dichiarati al Catasto.

Nel caso specifico, dalle visure catastali aggiornate, è emerso che sull'area pignorata ed identificata con la particella 370 risultava la presenza di un manufatto a cui l'Ufficio ha attribuito un provvisorio identificativo catastale e relativa rendita presunta (ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010) individuato con la particella 370 sub. 2 - Cat. C/7 - sup. mq. 170 - R.C. euro 39,51.

Al momento del sopralluogo tale manufatto non è stato rinvenuto; l'esecutato ha dichiarato di aver provveduto alla sua rimozione.

Questo tipo di variazione catastale avvenuta d'ufficio ha comportato la modifica del precedente identificativo catastale, particella 370, ed ha generato la particella 370 sub. 1 (sopra descritta - cespite "A") e la particella 370 sub. 2 (relativa al manufatto rimosso)

Catasto Terreni del Comune di Bettona

Partita speciale intestata a "aree di enti urbani" - Foglio 13 - Particella 370 - sup. Ha. 0.25.20 - senza redditi.

Il cespite di cui al punto "B" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a " " , nato a " " il " " - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 20 sub. 3 - cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 100 - R.C. euro 165,27 - Particella 20 sub. 4 - cat. A/4 - cl. 2 - vani 4 - R.C. euro 159,07.

Il cespite di cui al punto "C" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a " " , nato a " " il " " - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 269 sub 2 - cat. C/6 - Cl. 1 - mq. 223 - R.C. euro 310,96.

Con diritti proporzionali sulla corte comune contraddistinta con la particella 269 sub. 1 del Foglio 13 (bene comune non censibile)

Il cespite di cui al punto "D" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " " , nato a " " il " " per i diritti pari al 50% e " " , nato a " " il " " e per i diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 20 sub 5 - cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 79 - R.C. euro 130,56 - Particella 20 sub. 6 - cat. A/4 - cl. 2 - vani 5 - R.C. euro

198,84.

Il cespite di cui al punto "E" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " _____ , nato a _____ il _____
per i diritti pari al 50% e _____ , nato a _____ il _____ e per i
diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 561 - cat. C/6 - Cl. 1 - mq. 227 -
R.C. euro 316,54.

Il cespite di cui al punto "F" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " _____ , nato a _____ il _____
per i diritti pari al 50% e _____ , nato a _____ il _____ e per i
diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 558 - cat. D/10 - R.C. euro 2.304,00.
(allegato 9)

GRAVAMI

Come risulta dalla certificazione ipotecaria allegata al fascicolo di causa i beni immobili in estimazione risultano gravati come segue:

Trascrizioni Pregiudizievoli

- Pignoramento, trascritto in data 06.09.2011 al n.ro 15.830, a favore della
Cassa di Risparmio di Foligno

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 23.03.2004 al n.ro 2.035, a favore della
Cassa di Risparmio di Foligno SpA di complessivi € 300.000,00 (capitale
€ 300.000,00)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 23.03.2004 al n.ro 2.036, a favore della
Cassa di Risparmio di Foligno SpA di complessivi € 300.000,00 (capitale €

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 17.08.2006 al n.ro 6.593, a favore della Banca Popolare di Todi SpA di complessivi € 330.000,00 - capitale € 220.000,00
- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 07.10.2008 al n.ro 6.250, a favore della Cassa di Risparmio di Foligno SpA di complessivi € 300.000,00 - capitale € 200.000,00
- **Ipoteca Legale**, in data 12.05.2009 al n.ro 2.789, a favore di Equitalia Perugia SpA di complessivi € 48.574,72 - capitale € 24.287,36

REGOLARITA' EDILIZIA

Trattasi di fabbricati di vecchia edificazione in parte edificati anteriormente al 1967; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettona sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni amministrative:

Nulla osta per esecuzione lavori - prot. 197 del 1969 (allegato 10)

Licenza per esecuzioni edili (prot. 540) pratica 635 del 1976 (allegato 11)

Concessione edilizia n. 91 del 12.11.1979 (allegato 12)

Concessione edilizia n. 65 del 30.04.1987 (allegato 13)

Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 130 del 08.11.1988 (allegato 14)

Permesso di Costruire in sanatoria, rilasciato ai sensi dell'art. 17 L.Reg. 21/2004 - N. 118 del 10.03.2005. La suddetta autorizzazione, che tra l'altro interessa anche altro fabbricato non pignorato (indicato con il n. 4 nel progetto), prevedeva la demolizione di alcune opere non sanabili per una superficie lorda pari a mq. 247 circa, realizzate in assenza di autorizzazioni, a tutt'oggi non smantellate ed il cui onore, pertanto, resterà a carico dell'aggiudicatario. (si vedano grafici allegati - allegato 15)

Destinazione urbanistica

Il vigente PRG classifica l'area ove ricadono i beni immobili tra le zone agricole contraddistinte in cartografia di Piano con il simbolo "E".

Con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.10.2011 i fabbricati oggetto di stima sono stati individuati tra le aree del territorio definiti "detrattori ambientali" e cioè quelle zone con problematiche di carattere igienico sanitario caratterizzate dalla presenza di numerosi allevamenti zootecnici da riqualificare dal punto di vista urbanistico ed ambientale ai sensi dell'art. 28 comma 7 quarte della L.R. 11/2005 come modificato dalla L.R 8/2011.

(allegato 16)

PROVENIENZA

Al Sig. [redacted] i diritti di piena proprietà ad essi spettanti sul cespiti di cui alla lettera "A" - "B" e "C" sono pervenuti per compravendita a rogito Notaio Enzo Paolucci di Perugia del 21.12.1994 (rep. 59625) trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare in data 05.01.1995 al n. 267 reg. part. da potere di [redacted]. Al Sig. [redacted] i beni erano pervenuti ante ventennio.

Ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] i diritti di comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno sui cespiti di cui alla lettera "D", "E" e "F" sono pervenuti come segue:

- Successione in morte di [redacted] trascritta il 09.07.1992 al n. 11479 reg part.
- Successione in morte di [redacted] trascritta il 16.12.2000 al n. 19092 reg part.
- Atto di divisione e stralcio a rogito Paolo Maria Pettinacci del 30.08.2009 trascritto in cartografia di Piano con il numero di [redacted]

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore operativi nel contesto dell'immobile al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare della zona per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione, caratteristiche costruttive ecc. a quello oggetto di stima, nonché presso la banca dati del borsino immobiliare della Provincia di Perugia.

I dati così reperiti sono stati poi ragguagliati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche del bene in questione, tenendo in considerazione ogni peculiare elemento che possa influire in positivo e/o in negativo sui valori noti.

E' doveroso altresì ricordare che tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su informazioni raccolte da un perito, non è un dato certo e incontabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima. Per i principi di stima adottati, il presente valore è da considerarsi come un valore di mercato, e non un valore di costo, e non è da intendersi come un valore di riferimento per la determinazione del prezzo di vendita, ma come un valore di riferimento per la determinazione del prezzo di acquisto.

VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della circostanza che i suddetti immobili sono da considerarsi parzialmente occupati.

Il valore unitario, che di seguito sarà applicato ad unità di misura, deriva da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità e tiene conto sia delle condizioni esposte nel capitolo "regolarità edilizia", sia delle "detrazioni economiche" riguardanti piccoli abusi da demolire, che della presenza di coperture in cemento amianto.

Eseguendo i conteggi, si ottiene:

Cespite "A" - Fabbricato ex stalle (compresa corte pertinenziale annessa)

mq. 1.085 x euro/mq. 320,00 euro 347.200,00

Cespite "B"

Magazzini al piano terra

mq. 105 x euro/mq. 300,00 euro 31.500,00

Appartamento al piano primo

mq. 90 x euro/mq. 600,00 euro 54.000,00

Cespite "C"

Box ricovero animali al piano terra

mq. 130 x euro/mq. 180,00 euro 23.400,00

Deposito al piano primo

mq. 110 x euro/mq. 180,00 euro 19.800,00

Cespite "D"

Magazzini al piano terra

mq. 90 x euro/mq. 300,00 euro 27.000,00

Appartamento al piano primo

mq. 105 x euro/mq. 600,00 euro 63.000,00

Cespite "E"

Box ricovero animali al piano terra

mq. 130 x euro/mq. 180,00 euro 23.400,00

Deposito al piano primo

mq. 110 x euro/mq. 180,00 euro 19.800,00

Cespite "F" - Fabbricato ex stalle

mq. 968 x euro/mq. 250,00 euro 242.000,00

Sommano complessivamente euro 851.100,00

Tale importo, arrotondato ad Euro 850.000,00. (ottocento cinquantamila euro/00), va inserito quale prezzo base d'asta nell'emanando bando di vendita.

(LOTTO UNICO)