

# RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

Oggetto:

Determinazione dell'attuale valore di mercato di unità immobiliari  
(N. 285/2015 R.G.E)

Ubicazione degli immobili:

Via della Liberazione – SPELLO (PG)

Proprietà:

Tecnico Stimatore: Geom. Angelucci Antonello

Montefalco lì 21/11/2017



## INDICE

Il presente documento si compone delle seguenti parti:

<i>PREMESSA</i> .....	3
<i>DESCRIZIONE DEI BENI</i> .....	4
<i>CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE</i> .....	7
<i>PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI</i> .....	8
<i>INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEI BENI</i> .....	12
<i>RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA</i> .....	35

Inoltre sono presenti due allegati:

- ALLEGATO "A" Planimetrie – Foto – Atti autorizzativi
- ALLEGATO "B" Comunicazioni – Verbali - Spese



## *PREMESSA*

Il sottoscritto Geom. Angelucci Antonello, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n° . , in qualità di Esperto Tecnico e su incarico affidatogli dal Tribunale di Spoleto per la redazione di una relazione tecnica e di stima relativa all'esecuzione immobiliare N. 285/2015 R.G.E. promossa dalla contro , si è recato nei giorni scorsi, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di visionarne ed accertarne la consistenza, lo stato di manutenzione e di conservazione, e quindi stimare il più probabile valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si ricaverebbe da una sua possibile vendita.

Poiché gli immobili pignorati sono costituiti da più locali destinati a box/garage, ripostigli e magazzini, gli stessi si prestano ad una suddivisione in più lotti di vendita che verranno successivamente individuati.



## DESCRIZIONE DEI BENI

La perizia di stima interessa parte di un edificio destinato a garage sito a Spello, Via della Liberazione, appena fuori le mura del centro storico del Comune.

La zona ove l'immobile è ubicato, è identificata nel P.R.G. vigente del Comune di Spello come zona "MA1" (Macrozone A - Ambiti della tutela e della conservazione).

Il fabbricato è di recente realizzazione, più precisamente è stato terminato nell'anno 2008; lo stesso è strutturato in tre piani interrati con ingresso dal secondo livello interrato ed è composto da sedici garage per ogni piano per un totale di quarantotto garage, tre posti auto coperti, oltre a spazi di manovra, vani tecnici, ripostigli, magazzini e rampe di accesso; la struttura portante è in Cemento Armato con tamponature di laterizio. Esternamente, le porzioni fuori terra delle murature sono rivestite in pietra a faccia-vista. Il cancello di ingresso al fabbricato è in acciaio verniciato.

Alcuni garage sono stati già venduti e le rimanenti unità immobiliari oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Spello come di seguito:

### **lettera "A"**

- foglio 46 particella 60 sub 12, Cat. C/6, Classe 4 mq 27, rendita di Euro 23,71;
- foglio 46 particella 60 sub 16, Cat. C/6, Classe 4 mq 26, rendita di Euro 22,83;
- foglio 46 particella 60 sub 17, Cat. C/6, Classe 4 mq 25, rendita di Euro 21,95;
- foglio 46 particella 60 sub 19, Cat. C/6, Classe 4 mq 27, rendita di Euro 23,71;
- foglio 46 particella 60 sub 35, area urbana, senza rendita (copertura della struttura);
- foglio 46 particella 60 sub 37, Cat. C/6, Classe 4 mq 536, rendita di Euro 470,60 (corsia di manovra sui tre livelli);



- foglio 46 particella 60 sub 38, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 39, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 40, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 41, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07;
- foglio 46 particella 60 sub 42, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 43, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07;
- foglio 46 particella 60 sub 44, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 45, Cat. C/6, Classe 4 mq 40, rendita di Euro 35,12;
- foglio 46 particella 60 sub 46, Cat. C/6, Classe 4 mq 40, rendita di Euro 35,12;
- foglio 46 particella 60 sub 47, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 48, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07;
- foglio 46 particella 60 sub 49, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07;
- foglio 46 particella 60 sub 50, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07;
- foglio 46 particella 60 sub 51, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 52, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;
- foglio 46 particella 60 sub 53, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19;



## lettera "B"

- foglio 46 particella 627 sub 1, lastrico solare, senza rendita;
- foglio 46 particella 627 sub 2, Cat. C/6, Classe 5 mq 28, rendita di Euro 28,92;
- foglio 46 particella 627 sub 3, Cat. C/6, Classe 5 mq 20, rendita di Euro 20,66;
- foglio 46 particella 627 sub 4, Cat. C/6, Classe 5 mq 12, rendita di Euro 12,39;
- foglio 46 particella 627 sub 5, Cat. C/6, Classe 5 mq 140, rendita di Euro 144,61 (rampa di accesso);
- foglio 46 particella 627 sub 6, Cat. C/6, Classe 5 mq 64, rendita di Euro 66,11;
- foglio 46 particella 627 sub 7, Cat. A/3, Classe 3 vani 1, mq 15, rendita di Euro 59,39;
- foglio 46 particella 627 sub 8, Cat. C/2, Classe 3 mq 6, rendita di Euro 3,72;
- foglio 46 particella 627 sub 9, Cat. C/2, Classe 3 mq 32, rendita di Euro 19,83;
- foglio 46 particella 627 sub 10, Cat. C/6, Classe 5 mq 70, rendita di Euro 72,30 (ingresso carrabile della struttura);
- foglio 46 particella 627 sub 12, Cat. C/2, Classe 3 mq 4, rendita di Euro 2,48;
- foglio 46 particella 627 sub 13, Cat. C/6, Classe 5 mq 116, rendita di Euro 119,82 (rampa di accesso);
- foglio 46 particella 627 sub 14, Cat. C/2, Classe 3 mq 16, rendita di Euro 9,92.

Tutti gli immobili indicati nella lettera "A" sono di proprietà per 1/1

con a , mentre tutti gli immobili indicati nella lettera "B" sono intestati al per la proprietà dell'area in quota 1/1, e alla per il diritto di superficie in quota 1/1.



Internamente, l'intero edificio presenta pavimenti al quarzo e tutti i box/garage sono provvisti di porta basculante in lamiera.

Le unità individuate con le particelle 627 sub 2, 3 e 6 sono dei posti auto che non sono delimitati da murature, mentre i sub 7,8,9,12,14 sono ripostigli o locali tecnici delimitati da porte.

L'impianto elettrico, recentemente realizzato, risulta dalla sola indagine visiva a norma.

Per la planimetrie catastali, l'immagine aerea del luogo, lo stralcio del P.R.G. e la documentazione fotografica si rimanda all'allegato "A", pagina 1.

### *CORRISPONDENZA URBANISTICA E CATASTALE*

A seguito di una ricerca negli archivi del Comune di Spello, per il fabbricato in questione, sono stati rilasciati il Permesso di Costruire n° 13 del 08/02/2006, Variante con Permesso di Costruire n° 156 del 31/10/2008 e seconda variante con la S.C.I.A. n° 12 del 03/05/2012.

Rispetto alle sopra citate autorizzazioni l'unica difformità rilevata è la presenza di sei finestre sopra la porta di ingresso al posto delle quattro approvate con il progetto. La regolarizzazione di tale difformità (in sanatoria o in ripristino) dovrà essere effettuata a spese dell'intero condominio.

Si fa presente inoltre che in data 15/01/2009, tramite raccomandata, è stata richiesta al Comune di Spello la certificazione di agibilità per l'intero edificio, ma la stessa non è stata ancora rilasciata dal Comune in quanto in attesa della documentazione integrativa richiesta con lettera in data 20/11/2010.

Il fabbricato risulta regolarmente accatastrato e dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che la situazione catastale è corrispondente allo stato di fatto per tutti i subalterni tranne che per la particella 627 sub 7. Tale subalterno che corrisponde urbanisticamente all'ultimo progetto assentito, non è stato aggiornato con una variazione catastale.

Per copie degli atti autorizzativi si rimanda all'allegato "A", pagina 99.



## PROVENIENZA, VINCOLI E GRAVAMI

Riguardo l'indagine relativa alla provenienza ventennale dei beni oggetto di stima e riguardo l'esistenza di vincoli e gravami quali ipoteche e pignoramenti si fa riferimento alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Dr. \_\_\_\_\_ i in data 19/01/2016.

La stessa termina la ricostruzione ventennale con l'atto notarile del 29/07/2005, con il quale la \_\_\_\_\_ acquista dal Sig. \_\_\_\_\_ la piena proprietà per la quota di 1/1 della particella n° 60 del foglio n° 46, e con l'atto notarile del 18/11/2005, con il quale la stessa \_\_\_\_\_ acquista dal \_\_\_\_\_ la piena proprietà per la quota di 1/1 della particella n° 617 (che verrà poi fusa alla part. n° 60) e il diritto di superficie per la quota di 1/1 della particella n° 627 del foglio n° 46.

Inoltre, si evidenzia che il diritto di superficie dei beni ricadenti sulla particella n° 617, è stato creato con una convenzione stipulata dalla \_\_\_\_\_ con il \_\_\_\_\_ in data 04/11/2005, registrata a Gualdo Tadino in data 16/11/2005 al n° 1401 serie 1T, e trascritta in data 18/11/2005 al RG 38689 e RP 21862.

La stessa ha durata di 50 anni a partire dalla data di stipula, con possibilità di rinnovo.

Dalla relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di € \_\_\_\_\_ iscritta il 30/06/2006, rep. 207913/35437, a favore di \_\_\_\_\_ a garanzia di mutuo di € \_\_\_\_\_ a carico della \_\_\_\_\_,
- Ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_ sorte capitale) iscritta il 09/02/2011, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 27/01/2011, rep. 145/2011;
- Ipoteca giudiziale di € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_ sorte capitale) iscritta il 30/01/2015, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 25/02/2014, rep. 467/2014;



- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 27/11/2015 rep. 1344, contro \_\_\_\_\_, a favore della \_\_\_\_\_.

Di seguito vengono stimati i costi per la cancellazione degli atti pregiudizievoli precedentemente elencati:

- Ipoteca volontaria iscritta il 30/06/2006 rep. 207913/35437  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*
- Ipoteca giudiziale iscritta il 09/02/2011  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*  
*€ 59,00 per bolli*  
*€ 1.100,00 per imposta ipotecaria*
- Ipoteca giudiziale iscritta il 30/01/2015  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa ipotecaria*  
*€ 59,00 per bolli*  
*€ 65,00 per imposta ipotecaria*
- Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 27/11/2015 rep. 1344  
*Costi vivi preventivati per la cancellazione = € 35,00 per tassa fissa volontaria*  
*€ 59,00 per bolli*  
*€ 200,00 per imposta fissa*

*Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 1.682,00, che gravano su tutti i lotti di vendita.*

Dalla relazione si evincono inoltre le seguenti trascrizioni/servitù:

- Costituzione del diritto di passaggio a favore di \_\_\_\_\_ sul bene identificato al foglio 46 part. 627 sub 13 in data 23/01/2009 art. 1487;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di \_\_\_\_\_ sul bene identificato al foglio 46 part. 627 sub 13 in data 18/02/2009 art. 3244;



- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 06/03/2009 art. 4545;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 13/03/2009 art. 4973;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 13/03/2009 art. 4975;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 13/03/2009 art. 4977;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 13/03/2009 art. 4979;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 20/03/2009 art. 5477;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 in data 20/03/2009 art. 5479;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 25/03/2009 art. 5819;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 in data 25/03/2009 art. 5821;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 in data 14/04/2009 art. 6949;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 28/04/2009 art. 7960;



- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 28/04/2009 art. 7961;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 29/04/2009 art. 8010;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 15/05/2009 art. 8903;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 in data 28/10/2010 art. 17529;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 09/11/2010 art. 17982;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 13 in data 26/11/2010 art. 19204;
- Costituzione del diritto di passaggio a favore di [redacted] sul bene identificato al foglio 46 part. 60 sub 37 e part. 627 sub 10 e 13 in data 06/12/2013 art. 19148;

Inoltre si evidenzia che per quattro garage, di seguito indicati, sono stati stipulati dalla [redacted] dei preliminari di vendita:

- garage foglio 46 part. 60 sub 12;
- garage foglio 46 part. 60 sub 16;
- garage foglio 46 part. 60 sub 17;
- garage foglio 46 part. 60 sub 19.

I soggetti acquirenti hanno corrisposto delle somme di denaro e ad oggi non si è potuto sapere se le suddette scritture private siano anche state registrate e siano quindi opponibili ai terzi, ciò a causa della mancata evasione della pratica di ricerca degli estremi da parte della Agenzia delle Entrate. Non appena il



sottoscritto avrà comunicazione dell'esito della ricerca delle eventuali registrazioni dei preliminari, comunicherà tramite "Integrazione alla Perizia" le informazioni pervenute. Di tale problematica si tratterà anche nel lotto riguardante ciascun bene immobile.

#### TABELLE MILLESIMALI E SPESE CONDOMINIO

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono posti all'interno di una struttura ove è presente un Condominio \_\_\_\_\_, l'amministratore risulta essere \_\_\_\_\_ che, su specifica richiesta comunica che l'ammontare dei debiti pregressi della \_\_\_\_\_ alla data del 31/12/2016 è pari a circa € 15.036,62.

### *INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEI BENI*

Nella valutazione che segue il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare valori dedotti secondo il criterio di stima sintetico – comparativa, raggugiando gli stessi, ai prezzi di mercato adottati nelle più recenti compravendite d'immobili simili, ubicati nella zona limitrofa a quella presa in esame, e per quanto riguarda il fabbricato il sottoscritto ha tenuto conto:

- della posizione rispetto al centro della città;
- dell'orientamento ed esposizione;
- dello stato di vetustà;
- delle rifiniture interne ed esterne;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della destinazione d'uso;
- del tipo di costruzioni ed insediamenti ubicati nella zona;
- della commerciabilità;
- dello stato di funzionalità di tutti gli impianti tecnologici dei quali il fabbricato è dotato e comunque di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche che vanno opportunamente tenute in considerazione al fine



di un'esatta determinazione del valore di mercato dell'immobile preso in esame.

In base alle ricerche ed agli studi eseguiti sulla zona, si ritiene di poter adottare un valore nel caso di piena proprietà di €/mq 1.150,00.

Poiché gli immobili pignorati sono costituiti da più locali destinati a box/garage, gli stessi si prestano ad una suddivisione in più lotti di vendita individuati e stimati come di seguito.

- **LOTTO 1** – Piena proprietà per 1/1 su Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 3 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 12, Cat. C/6, Classe 4 mq 27, rendita di Euro 23,71, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 11 e sub 13.

Si fa presente che non è stato possibile accedere al garage, in quanto per lo stesso è stato stipulato dalla \_\_\_\_\_ un preliminare di vendita relativamente al quale, come detto in premessa, si è in attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate sull'eventuale registrazione. Il possesso con le chiavi sono stati dati al promittente acquirente al momento della firma del preliminare.

Si precisa che la stima è stata eseguita in quanto comparabile per caratteristiche agli altri lotti.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 7.

$$\underline{27\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 31.050,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.657,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (18,540 millesimi) € 581,31

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 5.238,81}$$



VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 25.811,19

**VALORE DI STIMA LOTTO 1 (arrotondato) = € 25.800,00**

- **LOTTO 2** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 3 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 16, Cat. C/6, Classe 4 mq 26, rendita di Euro 22,83, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 11 e sub 13;

Si fa presente che non è stato possibile accedere al garage, in quanto per lo stesso è stato stipulato dalla ..... un preliminare di vendita relativamente al quale, come detto in premessa, si è in attesa di riscontro da parte dell’Agenzia delle Entrate sull’eventuale registrazione. Il possesso con le chiavi sono stati dati al promittente acquirente al momento della firma del preliminare .

Si precisa che la stima è stata eseguita in quanto comparabile per caratteristiche agli altri lotti.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all’allegato “A”, pagina 13.

26mq x 1.150,00/mq = € 29.900,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.485,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (18,540 millesimi) € 581,31

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 5.066,31

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 24.833,69

**VALORE DI STIMA LOTTO 2 (arrotondato) = € 24.800,00**



- **LOTTO 3** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 2 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 17, Cat. C/6, Classe 4 mq 25, rendita di Euro 21,95, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 10 e sub 11;

Si fa presente che non è stato possibile accedere al garage, in quanto per lo stesso è stato stipulato dalla \_\_\_\_\_ un preliminare di vendita relativamente al quale, come detto in premessa, si è in attesa di riscontro da parte dell’Agenzia delle Entrate sull’eventuale registrazione. Il possesso con le chiavi sono stati dati al promittente acquirente al momento della firma del preliminare .

Si precisa che la stima è stata eseguita in quanto comparabile per caratteristiche agli altri lotti.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all’allegato “A”, pagina 20.

$$\underline{25\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 28.750,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.312,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (15,494 millesimi) € 485,81

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.798,31}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 23.951,69$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 3 (arrotondato)} = \text{€ } 24.000,00$$



- **LOTTO 4** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 2 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 19, Cat. C/6, Classe 4 mq 27, rendita di Euro 23,71, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 10 e sub 11;

Si fa presente che non è stato possibile accedere al garage, in quanto per lo stesso è stato stipulato dalla \_\_\_\_\_ un preliminare di vendita relativamente al quale, come detto in premessa, si è in attesa di riscontro da parte dell’Agenzia delle Entrate sull’eventuale registrazione. Il possesso con le chiavi sono stati dati al promittente acquirente al momento della firma del preliminare.

Si precisa che la stima è stata eseguita in quanto comparabile per caratteristiche agli altri lotti.

Inoltre è stato rilevato un errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale che non ne cambia la consistenza (la porta d’ingresso del garage è stata rappresentata a nord invece che a sud del locale).

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all’allegato “A”, pagina 27.

$$\underline{27\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 31.050,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.657,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (15,494 millesimi) € 523,21

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 5.180,71}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 25.869,29$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 4 (arrotondato)} = \text{€ } 25.900,00$$



- **LOTTO 5** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 38, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 33.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (15,726 millesimi) € 513,96

$$\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } \underline{4.481,46}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 21.968,54$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 5 (arrotondato)} = \text{€ } \mathbf{22.000,00}$$

- **LOTTO 6** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 39, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 36.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (15,726 millesimi) € 513,96

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.481,54

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 21.968,54

**VALORE DI STIMA LOTTO 6 (arrotondato) = € 22.000,00**

- **LOTTO 7** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 40, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 39.

23mq x 1.150,00/mq = € 26.450,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 513,96

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.522,83

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 21.927,17

**VALORE DI STIMA LOTTO 7 (arrotondato) = € 21.900,00**



- **LOTTO 8** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 41, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 42.

$$\underline{24\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 27.600,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.140,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 513,96

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.653,96}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 22.946,04$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 8 (arrotondato)} = \text{€ } 22.900,00$$

- **LOTTO 9** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 42, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 45.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 513,96

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.481,46

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 21.968,54

**VALORE DI STIMA LOTTO 9 (arrotondato) = € 22.000,00**

- **LOTTO 10** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 43, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 48.

24mq x 1.150,00/mq = € 27.600,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.140,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 513,96

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.653,96

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 22.946,04

**VALORE DI STIMA LOTTO 10 (arrotondato) = € 22.900,00**



- **LOTTO 11** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 44, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 51.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 513,96

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.481,46}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 21.968,54$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 11 (arrotondato)} = \text{€ } 22.000,00$$

- **LOTTO 12** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 45, Cat. C/6, Classe 4 mq 40, rendita di Euro 35,12, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.  
Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 54.

$$\underline{40\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 46.000,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 6.900,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (25,161 millesimi) € 822,32

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 7.722,32

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 38.277,68

**VALORE DI STIMA LOTTO 12 (arrotondato) = € 38.300,00**

- **LOTTO 13** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 46, Cat. C/6, Classe 4 mq 40, rendita di Euro 35,12, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.

Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 57.

40mq x 1.150,00/mq = € 46.000,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 6.900,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (27,677 millesimi) € 867,81

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 7.767,81

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 38.232,19

**VALORE DI STIMA LOTTO 13 (arrotondato) = € 38.200,00**



- **LOTTO 14** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 47, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 60.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 512,81

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.480,31}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 21.969,69$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 14 (arrotondato)} = \text{€ } 22.000,00$$

- **LOTTO 15** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 48, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 63.

$$\underline{24\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 27.600,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.140,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 512,81

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.652,81

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 22.947,19

**VALORE DI STIMA LOTTO 15 (arrotondato) = € 22.900,00**

- **LOTTO 16** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 49, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 66.

24mq x 1.150,00/mq = € 27.600,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.140,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 512,81

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.652,81

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 22.947,19

**VALORE DI STIMA LOTTO 16 (arrotondato) = € 22.900,00**



- **LOTTO 17** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 50, Cat. C/6, Classe 4 mq 24, rendita di Euro 21,07, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.

Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 69.

$$\underline{24mq \times 1.150,00/mq = \text{€ } 27.600,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.140,00
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 512,81

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.652,81}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 22.947,19$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 17 (arrotondato)} = \text{€ } 22.900,00$$

- **LOTTO 18** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 51, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.

Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 72.

$$\underline{23mq \times 1.150,00/mq = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate al 31/12/2016 (16,355 millesimi) € 512,81

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.480,31

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 21.969,69

**VALORE DI STIMA LOTTO 18 (arrotondato) = € 22.000,00**

- **LOTTO 19** - Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 52, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.

Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 75.

23mq x 1.150,00/mq = € 26.450,00 (valore iniziale di stima)

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate se ci sono (15,726 millesimi) € 493,09

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 4.460,59

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 21.989,41

**VALORE DI STIMA LOTTO 19 (arrotondato) = € 22.000,00**



- **LOTTO 20** – Piena proprietà per 1/1 Box sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 60 sub 53, Cat. C/6, Classe 4 mq 23, rendita di Euro 20,19, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11.

Si fa presente che il presente box è occupato dai proprietari.

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 78.

$$\underline{23\text{mq} \times 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 26.450,00 \text{ (valore iniziale di stima)}}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 3.967,50
- spese cond. arretrate se ci sono (15,726 millesimi) € 493,09

$$\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE} = \text{€ } 4.460,59}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 21.989,41$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 20 (arrotondato)} = \text{€ } 22.000,00$$

Per quanto riguarda i beni ricadenti sulla particella n° 617, si fa presente inoltre che verrà stimato il solo diritto di superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costruito su terreno di proprietà del ... , pertanto alla scadenza naturale del diritto (salvo rinnovo) gli immobili passano in proprietà al ...

Alla luce di quanto appena detto, il valore della quota di 1/1 del diritto di superficie da porre a base d'asta viene calcolata con la seguente formula:



$$Vds = Va * (q^n - 1) / q^n$$

Dove:

Vds= valore del diritto di superficie

Va = valore in piena proprietà

r = saggio di capitalizzazione (2%)

$$q = 1+r = 1+0,02 = 1,02$$

n = 38 (perché dalla costituzione del diritto sono trascorsi 12 anni (2005-2017) pertanto, visto che la convenzione prevede la durata totale di 50 anni (scadenza 2055), rimangono ancora 38 anni)

Per i beni seguenti, trattandosi di posti auto coperti, privi di tamponature e infissi, si ritiene di poter adottare un valore nel caso di piena proprietà di €/mq 900,00.

- **LOTTO 21** – Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 2, Cat. C/6, Classe 5 mq 28, rendita di Euro 28,92, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11; Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 81.

$$(Va) = 28mq \times 900,00/mq = \underline{\underline{\text{€ } 25.200,00}}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = \text{€}25.200,00 * (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = \text{€}13.326,08 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:



- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 1.998,91
- spese cond. arretrate se ci sono (18,242 millesimi) € 1.002,91

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 3001,92

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 10.324,16

**VALORE DI STIMA LOTTO 21 (arrotondato) = € 10.300,00**

- **LOTTO 22** – Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 3, Cat. C/6, Classe 5 mq 20, rendita di Euro 20,66, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11; Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 84.

$$(Va) = 20mq \times 900,00/mq = € 18.000,00$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = €18.000,00 * (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = €9.518,58 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 1.427,79
- spese cond. arretrate se ci sono (13,839 millesimi) € 2.084,71

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 3.512,50



VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 6.006,08

**VALORE DI STIMA LOTTO 22 (arrotondato) = € 6.000,00**

- **LOTTO 23** – Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 1 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 6, Cat. C/6, Classe 5 mq 64, rendita di Euro 66,11, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 5 e sub 11; Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 87.

$$(Va) = 64mq \times 900,00/mq = \underline{\underline{\text{€ } 57.600,00}}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = \text{€}57.600,00 * (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = \text{€}30.459,46 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 4.568,92
- spese cond. arretrate se ci sono (42,774 millesimi) € 1.341,19

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 5.910,11

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 24.549,35

**VALORE DI STIMA LOTTO 23 (arrotondato) = € 24.500,00**



Per i beni seguenti, trattandosi di ripostigli, si ritiene di poter adottare un valore nel caso di piena proprietà di €/mq 800,00.

- **LOTTO 24** – Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 2 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 7, Cat. A/3, Classe 3 vani 1, mq 15, rendita di Euro 59,39, con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 10 e sub 11.  
Si precisa, come anticipato in premessa, che lo stato di fatto del presente lotto, corrisponde al progetto dell'autorizzazione urbanistica rilasciata, ma è difforme rispetto alla planimetria catastale sia per la geometria che per le altezze nettamente inferiori a quelle indicate.  
Pertanto andrebbe effettuata una variazione catastale per regolarizzare la situazione (il costo dell'operazione viene stimato di seguito in € 434,30).  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 90.

$$(Va) = 15mq \times 800,00/mq = \underline{\underline{\text{€ } 12.000,00}}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = \text{€}12.000,00 * (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = \text{€}6.345,72 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 951,86
- spese cond. arretrate se ci sono (10,131 millesimi) € 317,65
- spese tecniche per variazione catastale € 300,00
- contributo 5% e IVA sulle spese tecniche € 84,30
- spese vive per la presentazione della variazione € 50,00

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 1.703,81



VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 4.641,91

**VALORE DI STIMA LOTTO 24 (arrotondato) = € 4.600,00**

- **LOTTO 25** – Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 3 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 12, Cat. C/2, Classe 3 mq 4, rendita di Euro 2,48 con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 11 e 13;  
Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 93.

$$(Va) = 4mq \times 800,00/mq = \underline{\underline{\text{€ } 3.200,00}}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = \text{€}3.200,00 \times (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = \text{€}1.692,19 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 253,83
- spese cond. arretrate se ci sono (2,649 millesimi) € 83,06

TOTALE SPESE A DETRAZIONE = € 336,89

VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE = € 1.355,30

**VALORE DI STIMA LOTTO 25 (arrotondato) = € 1.400,00**



Per il bene seguente, trattandosi di un magazzino con accesso carrabile che può essere utilizzato anche come garage, si ritiene di poter adottare un valore nel caso di piena proprietà di €/mq 1.150,00.

**LOTTO 26** – Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio con accesso carrabile sito a Spello, Via della Liberazione snc, posto al piano 3 sottostrada, identificato al foglio 46 particella 627 sub 14, Cat. C/2, Classe 3 mq 16, rendita di Euro 9,92 con diritto di passaggio sulle particelle n° 627 sub 11 e 13;

Per le planimetrie, foto e atti, si rimanda all'allegato "A", pagina 96.

$$(Va) = 16mq \times 1150,00/mq = \underline{\underline{\text{€ } 18.400,00}}$$

$$q = 1,02$$

$$n = 38$$

$$Vds = \text{€}18.400,00 * (1,02^{38} - 1) / 1,02^{38} = \text{€}9.730,10 \text{ (valore iniziale di stima)}$$

Alla valutazione sopraindicata dovranno essere decurtate le somme di seguito elencate:

- riduzione del 15% del valore stimato per abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale € 1.459,52
- spese cond. arretrate se ci sono (11,919 millesimi) € 373,73

$$\underline{\underline{\text{TOTALE SPESE A DETRAZIONE}}} = \underline{\underline{\text{€ } 1.833,25}}$$

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA DETRATTE LE SPESE} = \text{€ } 7.896,85$$

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 26 arrotondato} = \text{€ } 7.900,00$$



Le unità immobiliari appresso descritte, trattandosi di parti comuni (rampe, corsie di manovra, locali tecnici, lastrico solare) ai garages di proprietà della ..... e anche ai garages di altre proprietà non facenti parte della presente perizia, risultano non vendibili e pertanto non stimabili.

Le stesse sono così identificate:

- foglio 46 particella 60 sub 35, area urbana, senza rendita (copertura della struttura);
- foglio 46 particella 60 sub 37, Cat. C/6, Classe 4 mq 536, rendita di Euro 470,60 (corsia di manovra sui tre livelli);
- foglio 46 particella 627 sub 1, lastrico solare, senza rendita;
- foglio 46 particella 627 sub 4, Cat. C/6, Classe 5 mq 12, rendita di Euro 12,39(spazio comune con accesso dall'esterno);
- foglio 46 particella 627 sub 5, Cat. C/6, Classe 5 mq 140, rendita di Euro 144,61 (rampa di accesso);
- foglio 46 particella 627 sub 8, Cat. C/2, Classe 3 mq 6, rendita di Euro 3,72 (locale tecnico quadri elettrici);
- foglio 46 particella 627 sub 9, Cat. C/2, Classe 3 mq 32, rendita di Euro 19,83 (locale con impianti antincendio);
- foglio 46 particella 627 sub 10, Cat. C/6, Classe 5 mq 70, rendita di Euro 72,30 (ingresso carrabile della struttura);
- foglio 46 particella 627 sub 13, Cat. C/6, Classe 5 mq 116, rendita di Euro 119,82 (rampa di accesso);

Per una maggiore correttezza, sarebbe opportuno eseguire una variazione catastale in modo da trasformare i subalterni precedentemente indicati in beni comuni non censibili.



## *RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA*

- LOTTO 1 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 12.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 25.800,00
- LOTTO 2 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 16.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 24.800,00
- LOTTO 3 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 17.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 24.000,00
- LOTTO 4 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 19.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 25.900,00
- LOTTO 5 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 38.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 6 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 39.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 7 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 40.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 21.900,00
- LOTTO 8 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 41.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.900,00
- LOTTO 9 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 42.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00



- LOTTO 10 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 43.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.900,00
- LOTTO 11 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 44.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 12 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 45.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 38.300,00
- LOTTO 13 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 46.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 38.200,00
- LOTTO 14 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 47.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 15 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 48.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.900,00
- LOTTO 16 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 49.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.900,00
- LOTTO 17 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 50.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.900,00
- LOTTO 18 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 51.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00



- LOTTO 19 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 52.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 20 Piena proprietà su box identificato al NCEU di Spello con foglio 46  
particella 60 sub 53.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 22.000,00
- LOTTO 21 Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto identificato al foglio  
46 particella 627 sub 2.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 10.300,00
- LOTTO 22 Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto identificato al foglio  
46 particella 627 sub 3.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 6.000,00
- LOTTO 23 Diritto di superficie per 1/1 posto auto coperto identificato al foglio  
46 particella 627 sub 6.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 24.500,00
- LOTTO 24 Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio identificato al foglio 46  
particella 627 sub 7.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 4.600,00
- LOTTO 25 Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio identificato al foglio 46  
particella 627 sub 12.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 1.400,00
- LOTTO 26 Diritto di superficie per 1/1 ripostiglio identificato al foglio 46  
particella 627 sub 14.  
VALORE DI STIMA DEL LOTTO.....€ 7.900,00

<b>VALORE TOTALE BENI OGGETTO DI STIMA ..... € 544.100,00</b>
---

Il tecnico  
Geom. Angelucci Antonello

