

TRIBUNALE DI PERUGIA

- III Sezione Civile -

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Elena Stramaccioni

Procedura Esecutiva n°117/2021 R.G. ES

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSO CHE

- con ordinanza del 09.01.2022, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elena Stramaccioni, nominava il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, con studio in Perugia, Piazzale Anna Frank n.17, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°1407, esperto stimatore per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura n°117/2021 R.G. ES, promossa da OMISSIS, contro OMISSIS (ALL. A)**);
- con deposito telematico del 11.01.2022 lo scrivente accettava l'Incarico, avallato dalla pec di accettazione deposito pervenuta al sottoscritto in data 10.01.2022 (**ALL. B**);
- effettuato preventivamente, come da dispositivo di incarico, il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, dalla data del 10.01.2022 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali con l'accesso telematico presso gli Uffici Catastali per il reperimento della relativa documentazione;
- in data 11.01.2022 lo scrivente inviava all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Perugia la richiesta sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati, in corso o scaduti, a nome della Società esecutata (**ALL. C**);
- in data 10.01.2022 lo scrivente inviava una richiesta scritta al Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra (PG) ottenere una copia dell'atto di provenienza



(ultima) con riferimento alla compravendita del 22/04/2010 Rep. n.23082/14019 **(ALL. D)**;

- in data 11.05.2022, lo scrivente si recava presso l’Agenzia delle Entrate – Perugia Territorio Servizi Catastali per acquisire copia della Denuncia di Accatastamento – DOCFA Prot. 267879/2008 **(ALL. E)**;
- in data 02.02.2022 lo scrivente si recava presso lo Studio Notarile Biavati Mario di Bastia Umbra (PG) per ritirare la copia conforme dell’atto di compravendita di cui sopra **(ALL. F)**;
- in data 16.02.2022 lo scrivente inviava al Comune di Assisi l’istanza di Accesso Atti presso il SUAPE al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi e dei grafici di progetto dell’immobile pignorato;
- in data 26.01.2022 l’Agenzia delle Entrate inviava risposta scritta (rif. prot. n.3895) con l’attestazione in cui si dichiarava che non erano presenti contratti di locazione e/o comodato per gli immobili oggetto di esecuzione **(ALL. G)**;
- in data 21.04.2022 lo scrivente depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni una “Relazione Preventiva e Richiesta di Proroga con motivazione” **(ALL. H)**;
- in data 04.05.2022 il Sig. GE concedeva una proroga di 90 giorni a far data dal 12.04.2022, rinviando l’Udienza al 06.10.2022 **(ALL. I)**;
- in data 05.05.2022, a mezzo di raccomandata 1 con prova di consegna, il perito stimatore comunicava alla Società Esecutata **(ALL. L)** e p.c. all’IVG tramite pec, il giorno in cui avrebbe effettuato il sopralluogo a Santa Maria degli Angeli, in OMISSIS, presso l’immobile pignorato,



previsto per il 19/05/2022 alle ore 9,45 ca.;

- in data 19.05.2022, all'ora stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, accompagnato dal coadiutore Geom. OMISSIS per effettuare le necessarie misurazioni finalizzate a determinare la consistenza degli immobili posti in Via OMISSIS. Alla presenza del OMISSIS, in qualità di legale rappresentante della Società debitrice esecutata, e del Sig. Cetra Fabrizio, per conto dell'I.V.G., dava corso alle operazioni necessarie atte all'espletamento della presente, effettuando una ricognizione generale all'interno ed all'esterno dell'immobile pignorato (svolta sulla base della documentazione catastale acquisita) completando le operazioni con la redazione di una dettagliata documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Nel merito, è bene però sottolineare che detto raffronto è stato eseguito sulla scorta della planimetria catastale ultima in atti che però non corrisponde non lo stato dei luoghi in quanto “di fatto” non aggiornata causa lo stato dei lavori (immobile al grezzo oggetto di intervento edilizio non ultimato e privo di finiture ed impianti).
- in data 30.05.2022, lo scrivente inviava una mail con sollecito scritto al dirigente del Comune di Assisi per l'accesso atti (**ALL. M**);
- in data 31.05.2022, lo scrivente riceveva dal Comune di Assisi una mail in risposta (**ALL. N**);
- con mail del 08.06.2022, lo scrivente riceveva dal Comune di Assisi parte della documentazione richiesta;
- in data 27.06.2022 lo scrivente inviava al Comune di Assisi una



comunicazione via mail per “richiesta di integrazione di documentazione mancante” (**ALL. O**);

- in data 04.07.2022 lo scrivente depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni una “Relazione Preventiva e Richiesta di Proroga con motivazione” (**ALL. P**);
- in data 15.09.2022 lo scrivente depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni una ulteriore “Relazione Preventiva e Richiesta di Proroga per motivi non dipendenti dal CTU” in conseguenza del mancato invio da parte del Comune di Assisi della documentazione tecnica mancante (**ALL. Q**);
- in data 21.09.2022 il Sig. G.E. concedeva la proroga richiesta e rinviava l’udienza al 02.02.2023 (**ALL. R**);

* * * * *

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

* * * * *



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento del Creditore procedente (**ALL. S**) colpisce i seguenti beni immobili in piena proprietà per 1/1 della **OMISSIS**:

- fabbricati per speciali esigenze industriali in Comune di Assisi, **OMISSIS**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 121, part. **OMISSIS**
- fabbricati per speciali esigenze industriali in Comune di Assisi, **OMISSIS**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 121, part. **OMISSIS**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

N.B.: Categoria D/6 errata – Cat. D/7 corretta.

* * * * *

Sulla base del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. prodotto agli atti e presente nel fascicolo telematico della documentazione acquisita dal sottoscritto – Certificato Notarile (**ALL. T**), si riferisce che al momento del pignoramento (trascritto in data 06.08.2021) (**ALL. U**), l'immobile pignorato (Foglio 121 part. **OMISSIS** e part. **OMISSIS** tra loro graffate) risultava essere intestato alla Società Esecutata, **per l'intera piena proprietà.**

* * * * *



FORMAZIONE DEI LOTTI

Posto quanto precede, in generale, dalla consistenza e caratteristiche che contraddistinguono l'unità immobiliare pignorata, l'esperto stimatore ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in un **UNICO LOTTO.**



LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Bene immobile di pertinenza della **OMISSIS** con sede in Bastia Umbra (PG)

– C.F. **OMISSIS**, **per l'intera piena proprietà.**

In Comune di Assisi (PG) – Loc. Santa Maria degli Angeli – Via Martin Luther King, porzione immobiliare facente parte di un complesso edilizio di maggior consistenza a destinazione promiscua e precisamente:

U.I.U. riferita ad una porzione di edificio a destinazione industriale al piano terra – libera – (D/7 catastale), attualmente allo stato grezzo costituita da un unico grande locale, della superficie commerciale di mq. 659,00 ca. (Lorda interna: mq. 623,00), Questo livello di piano, presenta altezze interne variabili da ml. 4,60 a ml. 6,20.

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

Trattasi di edificio di vecchia costruzione che a seguito dell'evento sismico del 1997 subiva gravi lesioni strutturali e per questo motivo è stato oggetto di demolizione e ricostruzione.

La struttura portante è in cemento armato con copertura in legno lamellare sia per quanto riguarda l'orditura principale che quella secondaria con tavolato di copertura.

I canali di gronda sono in lamiera di rame, il manto di copertura è in laterizio.

Le pareti perimetrali di tamponatura sono state realizzate con blocchi di laterizio intonacati solamente all'esterno.



L'accesso, garantito da due grandi porte avvolgibili in lamiera zincata, avviene rispettivamente da Piazza Martin Luther King e dal Vicolo Campo della Fiera.

FINITURE INTERNE

All'interno detto locale si trova completamente allo stato grezzo per la mancanza di qualsiasi tipo di finitura ed impianti tecnologici.

SISTEMAZIONI ESTERNE

L'accesso all'immobile è garantito direttamente dalla pubblica via.

* * * * *

Per quanto sopra esposto, sia per ciò che concerne il fabbricato nel suo contesto generale che per le finiture interne ed esterne, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

* * * * *

STATO D'USO

A giudizio dello scrivente, a seguito del sopralluogo effettuato in data 19.05.2022, il bene in esame, allo stato grezzo per la mancanza di qualsiasi tipo di impiantistica e di finitura oltremodo con i lavori non conclusi, è classificabile solamente per quanto riguarda l'aspetto strutturale il quale si trova in **ottime condizioni** di conservazione e manutenzione.

UBICAZIONE

L'edificio in oggetto, è ubicato in Loc. Santa Maria degli Angeli, in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale.

CONFINI



L'antescritta proprietà confina come segue:

Pubblica Via, **OMISSIS**, salvo se altri.

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Assisi

Dati identificativi___**Foglio 121, particella OMISSIS sub 17 graffata con
la particella OMISSIS sub.8 (ALL.TI 1 – 2 – 3 – 4)**

Dati di classamento___Cat. D/7 – Rendita € 7.728,00

Indirizzo: Piazza Martin Luther King – Piano: S1

Intestati: **OMISSIS**

Codice Fiscale: **OMISSIS**

Diritti e Oneri Reali: Proprietà per 1/1

* Codice validato dall'anagrafe tributaria

Conformità catastale

Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione 07/03/2008) e lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, il posizionamento degli elementi strutturali, le altezze interne e l'attuale effettiva destinazione (fabbricato da considerare in corso di costruzione – Cat. F/3).

Regolarizzazione Catastale

Preso atto di quanto riportato nei successivi capitoli “Regolarità edilizia” e “Regolarizzazione edilizia”, al fine di ottenere comunque una definitiva e corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi (anche se non necessaria ai fini del trasferimento del bene in sede di Procedura Esecutiva), ribadendo lo stato



in cui ancor oggi versa l'unità immobiliare (al grezzo, priva di finiture ed impianti), è necessario che l'eventuale aggiudicatario, provveda, a propria cura e spese, ad effettuare la regolarizzazione dell'unità immobiliare, da eseguire con la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale, redatta con procedura informatica DOCFA.

Sulla base delle vigenti disposizioni, la redazione della suddetta Denuncia di Variazione dovrà prevedere la formazione di un nuovo Elaborato Planimetrico.

Quantificazione forfettaria dei costi necessari per la regolarizzazione catastale.

Per ciò che concerne la regolarizzazione catastale il relativo importo, quantificabile forfettariamente in complessivi euro 550,00 (rilievo escluso) ricomprende il pagamento dei diritti catastali (euro 50,00) e le spese tecniche.

* * * * *

DISPONIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto risulta nella piena disponibilità della Società esecutata.

* * * * *

Indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Territoriale di Perugia per accertamento sulla presenza di contratti di locazione/comodato registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (06/08/2021)

Relativamente alla richiesta inoltrata presso il suddetto Ufficio, tendente a verificare, relativamente all'immobile pignorato, la presenza di contratti di



locazione/comodato registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, l'Ufficio, trasmetteva allo scrivente in data 26/01/2022 (RIF. ALL. G) un attestato con il quale comunicava che non risultano contratti di locazione e/o comodato per l'immobile oggetto dell'esecuzione.

* * * * *

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Inesistenti.

* * * * *

PROVENIENZA

L'intera piena proprietà del bene trattato, è pervenuta alla Società **OMISSIS** con sede in Bastia Umbra (PG), Via **OMISSIS** con Atto di Vendita del 22.04.2010 Rep./Racc. n. **OMISSIS** a rogito Notaio **OMISSIS** da potere di **OMISSIS**, Registrato a Perugia il 20/05/2010 al n. **OMISSIS** e Trascritto a Perugia il 23/04/2010 al R.P. n. **OMISSIS (RIF. ALL. F)**.

Relativamente alla provenienza ultraventennale si rimanda alla relazione ventennale notarile allegata (**RIF. ALL. T**).

GRAVAMI

Dalle risultanze della relazione notarile (**RIF. ALL. T**) a cura del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), aggiornata al 06/08/2021 l'immobile è gravato da:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 23/04/2010 ai numeri 10557/2192 per Euro



1.700.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 850.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.a. sede in Ancona (AN) domicilio ipotecario eletto Ancona – Via Menicucci 416, codice fiscale 01377380421 e contro **OMISSIS**;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 06/02/2017 ai numeri 3113/415 per Euro 55.000,00 di cui per capitale Euro 42.500,00 a favore di Unipolsai Assicurazioni S.p.a. sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Avv. Mario Busiri Vici Via Cesarei, 4 Perugia, codice fiscale 00818570012 e contro **OMISSIS**;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all’Agenzia del Territorio di Perugia in data 06/08/2021 ai numeri 21921/16220 a favore di Fedaia SPV S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14108641003 e **OMISSIS**.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che il mappale oggetto di pignoramento deriva da variazione del 07/03/2008 protocollo PG0090778 dei mappali **OMISSIS** sub. 8 graffato col mappale **OMISSIS** /4 e del mappale **OMISSIS** /9;

I mappali **OMISSIS** sub. 9 e **OMISSIS** sub. 8 graffato col mappale **OMISSIS**/4 derivano da variazione dell’8/3/2002 protocollo **OMISSIS** dei mappali **OMISSIS** sub. 1,2,3 e 4 graffati coi mappali **OMISSIS** subb 1 e 2.

AGGIORNAMENTO GRAVAMI

Dalla visura effettuata in aggiornamento alla suddetta certificazione, sul nominativo della Società esecutata **OMISSIS (ALL. 5)**, dal 07.08.2021 al 06.10.2022, non risultano ulteriori gravami oltre a quelli già elencati.

* * * * *



VINCOLI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate, risulta che il Comune di Assisi non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona, si attesta che sia il terreno ove insiste il fabbricato pignorato, non è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso non è gravato da Censo o Livello.

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

Relativamente al suddetto Capitolo e Sub-capitolo, il sottoscritto Perito ha proceduto ad effettuare l'Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico Edilizia del Comune di Assisi; dalle risultanze di detta ricerca per l'immobile in estimazione, nonché per l'intero compendio immobiliare, risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Riparazione Edificio n. **OMISSIS** danneggiato dagli eventi sismici del 26.09.1997 e successivi
- Permesso di Costruire n. **OMISSIS** del 03/12/2004 Prot. n.6659/00- Pratica n. **OMISSIS** avente per oggetto “consolidamento, riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi della L.R. 30/98 e sue successive modifiche ed integrazioni” (**ALL. 6**)
- Provvedimento n. **OMISSIS** del 06/05/2005 – esecutivo dal 06/05/2005 con il quale viene rilasciata la concessione di un contributo ai sensi della L.R. 30/98 e succ. e l'autorizzazione all'inizio lavori (**ALL. 7**)



- Determinazione Dirigenziale n. **OMISSIS** del 24/11/2009 Esecutiva dal 26/11/2009 per presa atto e approvazione di variante, rettifica concessione contributiva dispositivo n. **OMISSIS** del 06/05/2005, presa atto della fine lavori - saldo del contributo (**ALL. 8**).

Agibilità dell'immobile

Dalla disamina delle pratiche poste alla visione del sottoscritto presso il Comune di Assisi, non è stato reperito alcun documento attinente Abitabilità/Agibilità rilasciate.

Parte Strutturale

Per il compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in estimazione è parte, è stato depositato presso la Provincia di Perugia – Servizio Controllo Costruzioni in data 04/08/2009 Prot. n. **OMISSIS** il Collaudo Statico ai sensi dell'art. 7 della L. n.1086/1971 (**ALL. 9**).

Regolarità edilizia

Dal raffronto eseguito tra lo stato dei luoghi ed i grafici progettuali ultimi assentiti, premesso che come già riferito l'immobile si trova ancora oggi allo stato grezzo, privo di finiture ed impianti, è stata accertata la conformità per ciò che concerne la sagoma, la consistenza, la struttura portante, le altezze interne, mentre la distribuzione degli spazi interni, così come prevista nel progetto approvato, non risulta conforme con lo stato dei luoghi semplicemente perché non realizzata.

* * * * *



CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO

In relazione alla tipologia dell'immobile pignorato in oggetto, il metodo di stima che lo scrivente ha ritenuto più opportuno adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta il bene in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello nella circostanza trattato, possibilmente oggetto di recenti valutazioni. Tale procedimento, consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, effettuando comunque un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi, appunto, per transazioni di beni assimilabili a quello in oggetto.

Al fine di conseguire una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio, riferita alla zona ove è ubicato il fabbricato.

Dette indagini venivano infine estese (solo a carattere informativo), con un accertamento atto ad analizzare anche le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2021.

Successivamente, lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando a questi dei correttivi – in più o in meno – a percentuale, applicati discrezionalmente in base alla propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

==== ° ====

Ciò detto, al fine di poter attribuire un valore unitario alla UIU in estimazione, lo scrivente svolgeva una ricerca sia sul sito di “astalegale.net” del Tribunale di Perugia, sia su siti online di Agenzie Immobiliari, al fine di reperire delle “comparabili” attendibili per effettuare un confronto di mercato tra il bene trattato con altri simili, possibilmente sia ubicati nella stessa zona **nonché nelle stesse condizioni in cui versa l'immobile pignorato legate allo stato d'uso, ovvero allo stato grezzo.**



Per quanto sopra, queste le risultanze derivanti dall'esame della comparabile reperita, reputata attendibile, estrapolata da annunci derivanti da un sito online, facenti riferimento a quanto di seguito riportato.

“Porzione di capannone di tipo prefabbricato allo stato grezzo, realizzato nel 2007, della superficie commerciale di mq. 1.889, in buono stato, oggetto di vendita tramite asta online, ubicato in Comune di Assisi, Frazione di Santa Maria degli Angeli, Via dei Vetturali.

La porzione è costituita da un unico locale da completare nelle finiture e dotazione di impianti risultando essere stata realizzata la struttura portante, la pannellatura laterale e la copertura, completa la proprietà la corte esterna ad uso corte/parcheggio antistante i due ingressi, scoperta e pianeggiante. Prezzo richiesto: € 781.488,00.

Valore unitario (€/mq.) derivante dall'annuncio _____ €/mq. 414,00

= ° =

Per praticità, la scheda comparabile in questione non verrà allegata, ma sarà comunque a disposizione per eventuale consultazione.

= ° =

Analizzando il valore di cui sopra (€/mq. 414,00), si reputa opportuno, in primis, adottarlo come valore unitario-base di riferimento, al fine di poter poi addivenire ad una obiettiva quantificazione del valore unitario per il bene pignorato, **non prima, però**, di aver analizzato e valutato la consistenza del bene trattato con quella della comparabile presa a riferimento.

Per ciò che concerne la consistenza dell'unità immobiliare pignorata (mq. commerciali 659,00) rispetto alla superficie commerciale della comparabile prescelta (mq. 1.889) a parere dello scrivente da un punto di vista commerciale l'immobile pignorato trattato si rivela senza dubbio più appetibile. Pertanto a fronte di quanto sopra, per la UIU in estimazione il valore unitario-base di riferimento adottato (€/mq. 414,00), sarà assoggettato ad un incremento in percentuale pari ad un 10% che ricondurrà pertanto il valore unitario-base di riferimento ad €/mq. 455,40, arrotondato ad € 455,00.

Detto valore – €/mq. 455,00 sarà comunque nuovamente assoggettato ad un adeguamento derivante dall'apporto di un correttivo (in più o in meno) a percentuale, applicato discrezionalmente dallo scrivente in base alla propria



esperienza professionale: il tutto così come risultante nel capitolo a seguire “CONSIDERAZIONI FINALI”.

CONSIDERAZIONI FINALI

Riepilogando, preso atto di quanto relazionato nonché di quanto scaturito da un’attenta analisi, si ritiene appropriato, prima di addivenire alla determinazione del valore unitario finale da assumere per l’immobile in estimazione, effettuare le considerazioni finali (in positivo o in negativo) a seguire, scaturite da una sommaria comparazione tra l’immobile oggetto di stima con la porzione di capannone in comparazione presa a riferimento.

Rispetto

- alla posizione: + 6,0%, ottima sotto tutti i punti di vista, in quanto l’immobile in estimazione gode, rispetto alla comparabile prescelta, non solo di una posizione privilegiata (fabbricato a ridosso della zona centrale di S.M. degli Angeli), ma anche di un’immediata individuazione dalla viabilità pubblica primaria.
- alla tipologia costruttiva: + 6,0%, in quanto questa si rivela decisamente superiore (struttura in cemento armato tradizionale e copertura in legno lamellare), rispetto a quella della comparabile prescelta (struttura prefabbricata nel suo complesso).

Pertanto, secondo le risultanze derivanti, per l’immobile in stima il valore unitario di riferimento, pari ad €/mq. 455,00, sarà assoggettato ad un incremento del 12%, da cui scaturirà un valore unitario definitivo pari ad €/mq. 509,60, arrotondato ad **€/mq. 510,00**.

==== ° =====

Solo ed esclusivamente per portare a conoscenza chi legge, e solo a carattere informativo, è giusto che lo scrivente riferisca che le indagini compiute venivano concluse con un accertamento atto ad analizzare le risultanze derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornate al II° Semestre 2021, riferite a “Capannoni tipici”, ricompresi nella Fascia/zona Santa Maria degli Angeli, nel Codice di zona: “C1”, nella Microzona catastale: n°2”, caratterizzati da un “normale” stato conservativo



(per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari derivanti dall’indagine OMI compiuta.

Destinazione _____ Produttiva

Con tale destinazione, viene espresso per i “Capannoni tipici” un valore unitario minimo pari ad €/mq. 350 ed uno massimo di €/mq. 520.

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale indicata per l’immobile pignorato nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEL BENE”, è stata accertata previa misurazioni effettuate in loco e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) ___ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) ___ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50.
- c.) ___ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

==== ° =====

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

==== ° =====

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevedrà il 100% di quella commerciale rilevata per il bene trattato.



GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima per l'unità immobiliare nella circostanza trattata, destinata a magazzino, sarà effettuata anche in considerazione dello stato di possesso e delle diverse caratteristiche intrinseche. Preso atto quindi che l'aspetto urbanistico legato alla destinazione d'uso è pressoché definito, è opportuno che gli eventuali aggiudicatari dovranno provvedere, a propria cura e spese, e secondo le proprie esigenze, a dar corso a quegli interventi atti alla regolarizzazione di natura catastale.

L'immobile, vista l'ubicazione e le caratteristiche che lo contraddistinguono oltre alle considerazioni finali espresse, a parere dello scrivente può essere anche in grado di offrire validi elementi positivi tali da attirare l'attenzione di potenziali acquirenti, pur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

* * * * *

ADOZIONE DEL VALORE UNITARIO E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ATTRIBUITI PER IL MAGAZZINO

Il valore unitario adottato (€/mq. 510,00), verrà applicato alla superficie commerciale complessiva del magazzino, così come indicata nel capitolo "IDENTIFICAZIONE DEL BENE", pari a mq. 659,00 ca..

VALUTAZIONE PREVENTIVA

Eseguendo i conteggi, si avrà:

mq. 659,00 x €/mq. 510,00 _____ € 336.090,00

A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 336.090,00), ovvero lo scrivente non può non tenere conto

- dell'incidenza derivante dagli oneri e costi catastali da sostenere, per complessivi € 550,00.



VALUTAZIONE DEFINITIVA

Pertanto, eseguendo i conteggi, si avr :

€ 336.090,00 – € 550,00 _____ € 335.540,00
arrotondati _____ € **335.500,00**

(diconsi Euro Trecentotrentacinquemila500/00), che rappresentano il prezzo base d’asta da inserire nell’emanando bando di vendita (LOTTO UNICO).

==== ° ====

La presente Relazione di stima si compone di:

- Pagine Dattiloscritte n° 21
- Allegati Alfanumerici n° 28
- Doc. Fotografica: foto a colori n° 33

Perugia, 07/10/2022

Con osservanza

L’Esperto Stimatore

Geom. Paolo Dragoni

