

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2012**

**Premessa**

Con ordinanza del 03 agosto 2012 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice Delegato Dott. Roberto Laudenzi, esperto per l' ' esecuzione della stima di tutti i beni della [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Con sopralluoghi del 04 e 08 ottobre ed 08 – 14 e 19 novembre 2012 alla presenza della Dott.ssa Nannucci Paola e di un mio collaboratore, procedevo al rilievo del complesso immobiliare rilevando lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l' esposizione e le caratteristiche fisiche.

E' stata predisposta un' opportuna documentazione fotografica sia dell' esterno che dell' interno delle unità immobiliari dei vari fabbricati oggetto di perizia. Sono stati elencati ed stimati anche i beni mobili propri dell' azienda.

**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

I beni oggetto di stima sono ubicati e realizzati in vari complessi immobiliari siti nel Comune di Spoleto Via 1° Maggio, Via G. Marconi, Via San Benedetto e Loc. Madonna di Lugo. Gli immobili in oggetto vengono meglio individuati come:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 563 sub. 26, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 9060.20 €.***

- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 45, cat. In corso di costruzione.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 47, cat. C/1 classe 3 Rendita Catastale 356.20 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 50, cat. C/1 classe 4 Rendita Catastale 3024.37 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 1, cat. C/1 classe 7 Rendita Catastale 954.41 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 2, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 5607.07 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 36, cat. C/6 classe 3 Rendita Catastale 57.84 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a rimessa distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 46, cat. C/2 classe 1 Rendita Catastale 10.33 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 47, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 2051.37 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 3, cat. C/6 classe 2 Rendita Catastale 35.64 €.**

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 149 particella n. 195 sub. 6, cat. C/1 classe 5 Rendita Catastale 1946.83 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 6, cat. C/2 classe 3 Rendita Catastale 76.23 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 7, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 632.50 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad attività commerciale distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 52, cat. D/8 Rendita Catastale 11866.00 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 55, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 683.79 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 56, cat. C/3 classe 3 Rendita Catastale 152.36 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 14, cat. C/3 classe 3 Rendita Catastale 36.57 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a supermercato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 49, cat. D/8 Rendita Catastale 14812.00 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a tettoia distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 2128 , cat. C/2 classe 3 Rendita Catastale 18.59 €.***

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 1023 , cat. Area Urbana.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particella n. 591 sub. 3, cat. Area Urbana.***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 165 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 774 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 206 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 828 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 67 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1045 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 35 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1047 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 15 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1048 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno seminativo di classe 3 di superficie 922 mq R.D. 3.58 R.A. 4.29 censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 2292;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno seminativo di classe 3 di superficie 200 mq R.D. 0.78 R.A. 0.93 censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 2393;***

I beni sopra descritti oltre ad avere una diversa destinazione sono ubicati in località diverse rispetto al centro del capoluogo, ma allo stesso tempo tutti collocati in zone fornite dai servizi primari e situati in zone strategiche per quanto riguarda la destinazione commerciale. Per questo motivo, per una migliore individuazione dei beni oggetto di stima, ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione e della propria ubicazione.

- **lotto n. 1** costituito dall' immobile sito in Via I° Maggio e censito al C.F. del Comune di Spoleto Foglio 149 part. 195 sub. 6.

- **lotto n. 2** costituito dagli immobili siti in Via san Benedetto Loc. San Venanzo e censiti C.F. al foglio 87 part. 563/26 – 591/45 - 591/47 - 591/50 - 591/52 - 591/55 -591/56 - 591/3.

- **lotto n. 3** costituito dagli immobili siti in Via G. Marconi e censiti al C.F. foglio 135 part. 31/1 – 31/2 – 31/36 – 31/46 – 31/47 – 605/3 – 605/6 – 605/7 – 605/14 – 31/49 – 2128 – 1023.

- **lotto n. 4** costituito dall' immobile sito in Loc. Madonna di Lugo censito al C.F. al foglio 126 part. 1740.

- **lotto n. 5** costituito dai beni mobili presenti nei Supermercati di Via G. Marconi, Via San Benedetto e Via Trento e Trieste.

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi



# **LOTTO n. 1**

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

Il bene oggetto di stima si riferisce ad un' unità immobiliare sita al piano terra destinata a negozio sita in Via 1° Maggio, Comune di Spoleto. Il complesso dove è situata l' unità immobiliare è realizzato su due livelli ed lo stesso presenta una struttura in cemento armato con tamponatura in blocchi in laterizio. Esternamente il bene è rifinito con intonaco con esclusione della zoccolatura di altezza circa di 1.20 rivestita in pietra. La zona in cui è ubicato il bene, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova in Zona B3 – Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati di tipo semintensivo (mc/mq 3/1).

Il bene è meglio individuato in:

- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 149 particelle n. 195 sub. 6, cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 248.00 rendita € 1946.83.***

### **Descrizione Analitica del NEGOZIO**

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al foglio 149 part. 195 sub. 6 ed è ubicata al piano terra di un fabbricato realizzato in Via 1° Maggio. Il fabbricato stesso però è visibile e prospiciente a Via Flaminia, la via principale che unisce Spoleto e Madonna di Lugo. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale percorrendo una piccola corte di terreno annessa al fabbricato stesso la quale viene sfruttata come parcheggio pertinenziale al negozio. L' unità in oggetto è composta anche da magazzino con accesso esclusivo direttamente dalla corte di terreno e dal negozio stesso. Quest' ultimo presenta anche un piccolo locale soppalcato adibito ad ufficio e servizi.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio, sono in parte intonacate ed in parte rivestite in pietra. Il solaio di copertura, costruito in latero cemento con gronda in cls, è coperto con tegole marsigliesi. La struttura portante

ed la copertura del magazzino invece è realizzata con manufatti in ferro con tamponatura in pannelli coibentati .

Le pavimentazioni del magazzino e del negozi sono realizzate in piastrelle in monocottura. I locali sono stati controsoffittati in modo da realizzare gli impianti al di sopra del controsoffitto.

Le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate a tempera. Il portone, gli infissi e le finestre esterne sono in alluminio con serranda esterna avvolgibile ed le stesse necessitano di una manutenzione ordinaria.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate :

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Area negozio	292.00	3.30	sufficiente
Magazzino e servizi	56.00	3.30	sufficiente

### **Stato di Possesso**

Il fabbricato e le proprie pertinenze attualmente non sono affittate e presentano evidenti segni di inutilizzo.

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Da indagini effettuate nel Comune di Spoleto, in modo da accertare la conformità urbanistica del bene posso dire che lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con C.E. in Sanatoria n. 12540 del 28 agosto 1989 oltre ad altre opere realizzate con Autorizzazione Edilizia n. 86 del 16 marzo 1994, C.E. del 3 maggio 1991 n. 20429 e C.E. n. 11097 del 05 febbraio 1993. In fase di sopralluogo ho accertato lo stato attuale conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' ente con esclusione del locale laboratorio adiacente al



magazzino. Il costo per l' adeguamento del suddetto locale verrà detratto dal Valore di Mercato. I locali sono stati oggetto di Agibilità rilasciata dal Comune di Spoleto con attestazione protocollata in data 14 ottobre 2005 n. 42862.

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2012 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 .Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato. Il bene in oggetto seppur destinato a negozio non è situato in un contesto prettamente commerciale ed lo stesso seppur ubicato lungo Via Flaminia non presenta un parcheggio ed una zona di manovra adeguata ad un intenso traffico veicolare.

Dalle considerazioni sopra espresse e valutate le caratteristiche presenti nell' immobile ed espresse precedentemente, si può assegnare per quanto riguarda il negozio un valore di 1500.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

### **Superficie commerciale al lordo delle murature**

Superficie negozio mq 292.00 x 100% x 1500.00 € .....	438000.00 €
Superficie magazzino e servizi mq. 56.00 x 50% x 1500.00 € .....	42000.00 €

**Probabile Valore di mercato = .....480 000.00 €**

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per l' adeguamento del locale laboratorio non conforme in base all' autorizzazione del Comune.

Definizione opere non conformi.....€ 2000.00  
Spese Diritti e Bolli.....€ 529.24  
€ 2529.24

Totale detrazioni.....**2500.00 €**

Valore di mercato = .....( 480000-2529.24 )=.....477 470.76 €

Ritengo correggere il suddetto Valore:

**Valore di mercato = .....477 500.00 €**  
QUATTROCENTOSETTANTASETTEMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie
3. Copia Autorizzazioni Edilizie.

**“ LOTTO N. 1 “**

**“ ALLEGATO N. 1 “**





## LOTTO n.2

### RELAZIONE DI STIMA

#### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

Il bene oggetto di stima si riferisce ad una porzione di complesso immobiliare divisa su più unità immobiliari destinate a commerciale e servizi annessi il tutto sito in Via San Benedetto, Fraz. San Venanzo Comune di Spoleto. Il fabbricato dove sono situate l'unità immobiliari è realizzato su cinque livelli oltre all'interrato ed lo stesso presenta una struttura in cemento armato con tamponatura in blocchi in laterizio e rifinito con intonaco. La zona in cui è ubicato il bene, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova all'interno della Piano Attuativo della Zona Peep di Maiano.

I beni sono meglio individuati in:

- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 563 sub. 26, cat. C/1 classe 6 consistenza mq. 530.00 rendita € 9060.20.***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 45, in coro di costruzione;***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 47, cat. C/1 classe 3 consistenza mq. 33.00 rendita € 356.20.***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 50, cat. C/1 classe 4 consistenza mq. 240.00 rendita € 3024.37.***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 52, cat. D/8 classe - consistenza mq. - rendita € 11866.00;***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 55, cat. C/1 classe 6 consistenza mq. 40.00 rendita € 683.79.***
- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 563 sub. 56, cat. C/3 classe 3 consistenza mq. 50.00 rendita € 152.36.***

- ***Diritti di piena proprietà su Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 87 particelle n. 591 sub. 3, cat. Area urbana classe - consistenza mq. - rendita €***

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Da indagini effettuate nel Comune di Spoleto, in modo da accertare la conformità urbanistica del bene posso dire che lo stesso è stato costruito con C.E.2180 del 27 dicembre 1990 e successive varianti n. 18477 del 14/04/1992, N. 10802 del 25/08/1994, n. 793 del 21/02/1995 e ristrutturato successivamente con richiesta di cambio d'uso con permesso a costruire n. 5788 del 24 maggio 2005. I locali sono stati oggetto di Agibilità rilasciata dal Comune di Spoleto in data 14 ottobre 2005 e lo stato attuale, accertato da mio sopralluogo è conforme alle autorizzazioni rilasciate dall'Ente con esclusione del vano gruppo elettrogeno e sala macchine siti al piano interrato. Il costo per la richiesta in sanatoria delle suddette difformità verrà calcolato e detratto dal valore di mercato.

### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 563 sub. 26 (Negozio Scarpilandia)**

L'unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All'unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale attraversando la corte esclusiva prospiciente al bene adibita e sfruttata a parcheggio pubblico.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni dei negozi sono realizzate in piastrelle in monocottura ed le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate. Il portone ed gli infissi delle vetrature esterne sono in alluminio in sufficiente stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
negozio	530.00	3.00	sufficiente

**Descrizione Analitica dell' Unità in corso di Costruzione censita alla part. 591 sub. 45**

L' unità è ubicata al piano primo del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale percorrendo e salendo la scala ed il corridoio comune alle altre unità immobiliari adibite ad ufficio.

La struttura portante del bene è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne invece sono intonacate ma non tinteggiate.

Le rifiniture interne dell' unità immobiliare non sono state realizzate difatti l' unità è priva di dotazioni impiantistiche, infissi e pavimentazioni e/o rivestimenti. Le unità immobiliari adiacenti sono adibite ad ufficio ed la stessa, una volta terminati i lavori potrà esser usata con questa destinazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Locale in corso di ristrutturazione	67.00	-	insufficiente

## **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 591 sub. 47**

### **(Negozio di oreficeria)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale attraversando la corte esclusiva prospiciente al bene adibita e sfruttata a parcheggio pubblico. Attualmente il bene è affittato e destinato come gioielleria.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con piastrelle in Klinker . Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Negozio (adibito a gioielleria)	37.00	--	buono

## **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 591 sub. 50**

### **(Negozio NKD)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale attraversando la corte esclusiva prospiciente al bene adibita e sfruttata a parcheggio pubblico. Attualmente il bene è affittato e destinato come negozio di abbigliamento.



La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con piastrelle in Klinker. Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Negozio (adibito a negozio di abbigliamento)	263.00	--	buono

**Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 591 sub. 52 (Supermercato [REDACTED])**

L'unità si sviluppa su piano terra e piano primo sottostrada del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All'unità immobiliare in oggetto vi si accede sia direttamente dalla strada Comunale, attraversando la corte esclusiva prospiciente al bene adibita e sfruttata a parcheggio pubblico e sia dalla rampa comune che da accesso ad altri magazzini. Attualmente il bene è adibito a supermercato generi alimentari [REDACTED]

La struttura portante dell'unità immobiliare è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del supermercato sito al piano terra sono realizzate con piastrelle in Klinker mentre quelle del magazzino posto al piano interrato sono realizzate con battuta di cemento con finitura al quarzo. Le pareti del magazzino non sono intonacate ne tinteggiate ma la destinazione giustifica lo stato di conservazione. Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Negozio (adibito a supermercato)	687.00		buono
Magazzino	820.00	--	sufficiente
Centrale termica	17.50	--	sufficiente

**Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 591 sub. 55 (Negozio Pescheria)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dal sub 52 destinato a supermercato ██████████ percorrendo un piccolo disimpegno che unisce il supermercato stesso ed il negozio di abbigliamento.

La struttura portante dell' unità è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con piastrelle in Klinker. Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Negozio (adibito a pescheria)	43.50	--	buono

**Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 591 sub. 56 (Laboratorio Lavanderia)**

L' unità si sviluppa su piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale sito in Via San Benedetto. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla strada Comunale, attraversando la corte esclusiva prospiciente al bene adibita e sfruttata a parcheggio pubblico. Attualmente il bene è adibito a laboratorio per attività di lavanderia.

La struttura portante dell' unità è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con piastrelle in Klinker. Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Laboratorio (adibito a lavanderia)	52.00	3.00	buono

**Descrizione Analitica della CORTE censita alla part. 591 sub. 3  
(Parcheggio)**

Trattasi di corte di terreno adiacente al fabbricato destinato a commerciale e destinata come parcheggio pubblico. Lo stesso fronteggia tutti i locali destinati a negozio descritti precedentemente.

Il parcheggio in oggetto è interamente asfaltato.

La **superficie lorda** e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
parcheggio	800.00 mq	--	buone

**Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari primo semestre 2012 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 .Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato. Può considerarsi un valore aggiunto il fatto che gli immobili del presente

lotto costituiscono un unico complesso immobiliare commerciale dove nello stesso sono situate banche, uffici postali e vari uffici direzionali. Il complesso in oggetto espleta un servizio rivolto ad una vasta zona di territorio.

Dalle considerazioni sopra espresse e valutate le caratteristiche presenti nell'immobile espresse precedentemente, si può assegnare per quanto riguarda i negozi un valore di 1650.00 €/mq il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

**Superficie commerciale al lordo delle murature**

**Particella n. 563 sub. 26**

Superficie negozio mq 530.00 x 100% x 1650.00 € .....874500.00 €

**Particella n. 591 sub. 45**

Superficie in corso di costr. mq 67.00 x 50% x 1650.00 € .....55275.00 €

**Particella n. 591 sub. 47**

Superficie negozio mq 37.00 x 100% x 1650.00 € .....61050.00 €

**Particella n. 591 sub. 50**

Superficie negozio mq 263.00 x 100% x 1650.00 € .....433950.00 €

**Particella n. 591 sub. 52**

Superficie supermercato mq 687.00x 100% x 1650.00 € .....1133550.00 €

Superficie magazzino e servizi mq 820.00 x 50% x 1650.00 € .....676500.00 €

Superficie centrale termica mq. 17.50 x 30% x 1650.00 € ..... 8662.50 €

**Particella n. 591 sub. 55**

Superficie negozio mq 43.50 x 100% x 1650.00 € .....71775.00 €

**Particella n. 591 sub. 56**

Superficie laboratorio mq 52.00 x 80% x 1650.00 € .....68640.00 €

**Particella n. 591 sub. 3**

Superficie parcheggio mq. 800.00 x 5% x 1650.00 € ..... 66000.00 €

---

**Probabile Valore di mercato = .....3 449 902.50 €**

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per l' adeguamento dei locali gruppo elettrogeno e sala macchine siti al piano interrato non conformi in base all' autorizzazione del Comune.

Definizione opere non conformi.....€ 2000.00

Spese Diritti e Bolli.....€ 529.24

€ 2529.24

Totale detrazioni.....**2529.24 €**

Valore di mercato .....( 3449902.50-2529.24)=.....3447373.26 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

**Valore di mercato = .....3 447 000.00 €**

TREMILIONIQUATTROCENTOQUARANTASETTEMILA/00

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie
3. Copia Autorizzazioni Edilizie.

**“ LOTTO N. 2”**

**“ ALLEGATO N. 1”**











## **LOTTO n. 3**

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

Il bene oggetto di stima si riferisce ad una porzione di complesso immobiliare divisa su più unità immobiliari destinate a commerciale e servizi annessi con terreni pertinenziali destinati a parcheggio il tutto sito in Via Guglielmo Marconi, Comune di Spoleto. Il fabbricato dove sono situate l'unità immobiliari è realizzato su vari livelli oltre all' interrato e seminterrato ed lo stesso presenta una struttura in cemento armato con tamponatura in blocchi in laterizio e rifinito con intonaco. La zona in cui è ubicato il bene, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova all' interno della Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo (3mc/1mq).

I beni sono meglio individuati in:

- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 1, cat. C/1 classe 7 Rendita Catastale 954.41 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 2, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 5607.07 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 36, cat. C/6 classe 3 Rendita Catastale 57.84 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a rimessa distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 46, cat. C/2 classe 1 Rendita Catastale 10.33 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 47, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 2051.37 €.***
- ***Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 3, cat. C/6 classe 2 Rendita Catastale 35.64 €.***

- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 6, cat. C/2 classe 3 Rendita Catastale 76.23 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a negozio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 7, cat. C/1 classe 6 Rendita Catastale 632.50 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a laboratorio distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 605 sub. 14, cat. C/3 classe 3 Rendita Catastale 36.57 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a supermercato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 31 sub. 49, cat. D/8 Rendita Catastale 14812.00 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata a tettoia distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 2128 , cat. C/2 classe 3 Rendita Catastale 18.59 €.**
- **Diritti di piena proprietà su unità immobiliare destinata ad area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 135 particella n. 1023 , cat. Area Urbana.**
- **Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 165 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 774 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;**
- **Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 206 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 828 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;**
- **Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 67 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1045 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;**
- **Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 35 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1047 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;**
- **Diritti di piena proprietà su Terreno di superficie 15 mq censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 1048 cat. Fabbr. Urbano d' accertare;**

- ***Diritti di piena proprietà su Terreno seminativo di classe 3 di superficie 922 mq R.D. 3.58 R.A. 4.29 censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 2292;***
- ***Diritti di piena proprietà su Terreno seminativo di classe 3 di superficie 200 mq R.D. 0.78 R.A. 0.93 censito al Catasto Terreni del Comune di Spoleto Foglio 135 part. 2393;***

### **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Da indagini effettuate nel Comune di Spoleto, in modo da accertare la conformità urbanistica del bene posso dire che lo stesso è stato costruito con C.E.4418 del 16 giugno 1973 e successiva n. 7377 del 18/08/1975, e Variante in Sanatoria n. 11882 del 17 ottobre 1989. Successivamente il complesso viene ristrutturato con C.E. n. 22625 del 05 marzo 1990 per l'installazione di un montacarichi e C.E. n. 21534 del 17 ottobre 1995 con successive Varianti in Sanatoria n. 2241 del 7 aprile 1996 e 10691 del 16 ottobre 1998.

Con C.E. n. 4692 del 21/04/1998 e C.E. n. 10919 del 01/06/2000 e successivo Permesso a Costruire n. 17672 del 05 dicembre 2003 si cambia la destinazione d'uso e realizzando ed ampliando i locali verso Piazza D'Armi destinandoli a bar e locale laboratorio per calzolaio attestando Agibilità in data 14 marzo 2005. In data 07/03/2006 si ottiene Permesso a Costruire n. 36463 per lavori interni e parziale cambio d'uso. I locali sono stati oggetto di Agibilità rilasciata dal Comune di Spoleto in data 17 maggio 2006 e lo stato attuale, accertato da mio sopralluogo è conforme alle autorizzazioni rilasciate dall'Ente.

### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 31 sub. 1**

#### **( Porzione Negozio XXXXXXXXXX )**

L'unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su Via G. Marconi. All'unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dal terrazzo comune che collega la via stessa con i parcheggi ad uso pubblico verso P.zza D'Armi.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con pavimento in legno prefinito . Il portone di accesso e gli infissi delle vetrate esterne sono in alluminio in buono

stato di conservazione. Attualmente il locale è occupato da negozio di abbigliamento [REDACTED]

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
negozio	64.00	3.00	buone

### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 31 sub. 2**

**(Porzione Negozio [REDACTED] e [REDACTED])**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su Via G. Marconi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla via principale attraversando una piccola corte destinata a parcheggio pubblico.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio in parte sono realizzate con piastrelle monocottura ed in parte le stesse sono state coperte da pavimento in legno prefinito. Il portone di accesso, gli infissi e le vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione. Attualmente il locale è stato diviso in due da un tramezzo in cartongesso ed il bene da una parte è occupato da negozio di abbigliamento [REDACTED] e dall' altra da negozio profumeria [REDACTED] [REDACTED]. Dai sopralluoghi effettuati è emerso che i locali in oggetto non corrispondono all' ultimo titolo abilitativo autorizzato. Il costo per l' adeguamento ed la richiesta in sanatoria verranno detratti dal valore di mercato.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Parte di Negozio [REDACTED]	172.00	3.00	buone
Parte di Negozio [REDACTED]	202.00	3.00	buone

#### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 31 sub. 47**


**(Porzione [REDACTED])**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su Via G. Marconi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla via principale attraversando una piccola corte destinata a parcheggio pubblico.

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate con piastrelle monocottura. Il portone di accesso, gli infissi e le vetrate esterne sono in alluminio in buono stato di conservazione. Attualmente il locale è occupato da negozio profumeria [REDACTED]

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie	Altezza m.	Condizioni
Parte di Negozio 	130.00	3.00	buone

### **Descrizione Analitica del GARAGE e CANTINA part. 31 sub. 36 e 46**

#### **(Garage e cantina siti al piano 2S)**

L' unità è ubicata al piano secondo sottostrada del complesso immobiliare. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla via principale scendendo dalla rampa comune che da accesso anche ad altri garages pertinenti alle varie abitazioni presenti nel complesso.

La struttura portante del garage è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le murature esterne, realizzate in cemento armato contro terra sono intonacate ma non tinteggiate.

Le pavimentazioni del locale sono realizzate con battuta di cemento. La serranda di accesso scorrevole è in lamiera. Attualmente il locale è usato dalla ditta come magazzino.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie	Altezza m.	Condizioni
Garage e cantina	47.00	3.00	sufficiente



### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 605 sub. 3**

#### **( Garages esterni )**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su Piazza d' Armi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla corte di terreno adibita a parcheggio pubblico.

La struttura del garage è stata realizzata in lamiera e le pavimentazioni sono realizzate in battuta di cemento.

Attualmente il locale è adibito come magazzino della stessa ditta [REDACTED]

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
garage	23.00	2.60	sufficiente

### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 605 sub. 6 e 2128**

#### **(Magazzini adiacenti al bar)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su P.zza D' Armi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla corte di terreno adibita a parcheggio pubblico.

La struttura portante del magazzino è stata realizzata in ferro con tamponature in pannelli sandwich.

Le pavimentazioni sono realizzate con battuta di cemento. Il portone di accesso, gli infissi e le vetrate esterne sono in lamiera in sufficiente stato di conservazione. La destinazione d' uso del locale giustifica lo stato di conservazione del bene. Attualmente il locale è adibito a magazzino dell' attività commerciale della stessa ditta [REDACTED]

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
magazzino	53.00	2.40	sufficiente

#### **Descrizione Analitica del NEGOZIO censito alla part. 605 sub. 7**

##### **(Negozio bar)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su P.zza D' Armi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla corte di terreno adibita a parcheggio pubblico.

La struttura portante del locale bar è stata realizzata in muratura con copertura in pannelli sandwich e controsoffitto sorretto da travi in legno. Le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle monocottura. Il portone di accesso, gli infissi e le vetrate esterne sono in con struttura in ferro in buono stato di conservazione. Il locale attualmente non è affittato ma lo stesso presenta tutte le caratteristiche ed le attrezzature per poter esercitare l' attività da bar.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
bar	39.00	2.70	buone

**Descrizione Analitica del LABORATORIO censito alla part. 605 sub. 14 (Laboratorio calzolaio)**

L' unità è ubicata al piano terra del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su P.zza D' Armi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente dalla corte di terreno adibita a parcheggio pubblico.

La struttura portante del locale artigianale è stata realizzata in ferro con copertura in pannelli sandwich. Le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle monocottura. Il portone di accesso, gli infissi e le vetrate esterne sono con struttura in ferro in buono stato di conservazione. Il locale attualmente è affittato a ditta che esercita l' attività da calzolaio.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
laboratorio	12.00	2.65	buone

**Descrizione Analitica del SUPERMERCATO censito alla part. 31 sub. 49 (Supermercato [REDACTED])**

L' unità è ubicata al piano terra e piano primo sottostrada del complesso immobiliare destinato a commerciale con affaccio su P.zza D' Armi. All' unità immobiliare in oggetto vi si accede direttamente attraversando la part. 2292 adibita a parcheggio pubblico

La struttura portante del negozio è stata realizzata in cemento armato con travi continue di fondazione. I solai sono stati realizzati in latero cemento e le tamponature esterne del fabbricato, realizzate in blocchi di laterizio sono

intonacate e tinteggiate. Il supermercato realizzato al piano terra presenta tutte le caratteristiche necessarie all' espletamento dell' attività di vendita. Le varie zone, suddivise in reparto gastronomia, frutta, pescheria, macelleria e vari generi, sono tutte fornite da locali accessori adibiti a laboratorio necessari per la produzione dei vari alimenti. I locali sono piastrellati e tinteggiati. Il piano primo sottostrada è adibito a magazzino e laboratorio oltre ad una zona destinata a spogliatoi e servizi per il personale. I due livelli sono comunicanti da una scala esclusiva interna al supermercato e forniti da ascensore e montacarichi accessibile direttamente dall' esterno utile per le operazioni di scarico e carico. Le pavimentazioni dei locali sono realizzate con piastrelle monocottura. Gli accessi, gli infissi e le vetrate esterne sono con struttura in ferro in buono stato di conservazione.

Le **superfici lorde** e le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
supermercato	1192.00	3.00	buone
Laboratori e uffici e servizi p. terra	299.00	3.00	buone
Laboratorio e magazzino p. primo sottostrada	442.00	3.00	buone

**Descrizione Analitica delle AREE URBANE censito alla part. 774-828-1045-1047-1048-1023 sub. 49**

**(Parcheggio ed area edificabile)**

Seppur identificati al C.T. trattasi di corti di terreno adiacenti al fabbricato destinato a commerciale e adibite come parcheggio pubblico e strada di

accesso. Le stesse fronteggiano il supermercato censito al n. 31 sub. 49 e descritto precedentemente. Alcune particelle presentano un potenziale edificabile ancora da sfruttare, per questo motivo le stesse verranno stimate in base alle tabelle approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 149 del 01/06/2011.

Il parcheggio e la strada d' accesso sono interamente asfaltate.

La **superficie lorda** e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Strada e parcheggio	1152.00	--	buone
Area edificabile	688.00	--	buone

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2011 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 .Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato. Rispetto al lotto n. 2 il complesso immobiliare in oggetto non è situato in un contesto prettamente commerciale ma allo stesso tempo è ubicato lungo la Via Marconi, una delle vie principali di Spoleto, che consente una buona visibilità soprattutto ai locali che affacciano lungo la via stessa.

Dalle considerazioni sopra espresse valutando le caratteristiche presenti nell' immobile ed espresse precedentemente, si può assegnare per quanto riguarda i negozi con accesso da Via Marconi un valore di 1800.00 €/mq mentre per il supermercato che da su piazza D' Armi un valore di 1500 €/mq i quali verranno moltiplicati per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

**Superficie commerciale al lordo delle murature**

**Particella n. 31 sub. 1**

Superficie negozio mq 64.00 x 100% x 1800.00 € .....115200.00 €

**Particella n. 31 sub. 2**

Superficie negozio mq 374.00 x 100% x 1800.00 € .....673200.00 €

**Particella n. 31 sub. 47**

Superficie negozio mq 130.00 x 100% x 1800.00 € .....234000.00 €

**Particella n. 31 sub. 36/46**

Superficie garage mq 47.00 x 50% x 1500.00 € .....35250.00 €

**Particella n. 605 sub. 3**

Superficie garage mq 23.00 x 30% x 1500.00 € .....10350.00 €

**Particella n. 605 sub. 6 e 2128**

Superficie magazzini mq 53.00 x 50% x 1500.00 € .....39750.00 €

**Particella n. 605 sub. 7**

Superficie bar mq 39.00 x 100% x 1500.00 € .....58500.00 €

**Particella n. 605 sub.14**

Superficie laboratorio mq 12.00 x100% x 1500.00 € .....18000.00 €

**Particella n. 31 sub. 49**

Superficie supermercato mq 1192.00 x100% x 1500.00 € .....1788000.00 €

Superficie laboratori e servizi mq 299.00 x80% x 1500.00 € .....358800.00 €

Superficie magazzini e servizi mq 442.00 x50% x 1500.00 € .....331500.00 €

**Aree Urbane**

Superficie strada e parcheggi mq 1152 x 40.00 € .....46080.00 €

Superficie area edificabile mq 688 x 75.00 € .....51600.00 €

---

**Probabile Valore di mercato = ..... € 3 760 230.00**

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per l' adeguamento dei locali censiti alla part. 605 sub. 6 e 2128 i quali, seppur conformi da un punto di vista urbanistico, non rispondono alla planimetria catastale presentata all' Agenzia del Territorio. Allo stesso verrà detratto anche il costo della richiesta in sanatoria per l' adeguamento dei locali censiti alla particella 31 sub. 2.

Definizione opere non conformi.....	€ 3000.00
Spese Diritti e Bolli.....	€ 529.24
	<hr/>
	€ 3529.24

Totale detrazioni.....**€ 3529.24**

Valore di mercato = ....( 3760230-3529.24)=.....3756700.76 €

Ritengo correggere il suddetto Valore:

**Valore di mercato = .....3 756 700.00 €**  
TREMILIONISettecentocinquantaseimilasettecento/00

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie
3. Copia Autorizzazioni Edilizie.

**“ LOTTO N. 3 “**

**“ ALLEGATO N. 1“**











## LOTTO n. 4

### RELAZIONE DI STIMA

#### Identificazione dei beni oggetto della Stima

Il bene oggetto di stima trattasi di una piccola parte di terreno la quale misura circa m. 3.20 x 59.00 sita in via Sandro Pertini lungo la strada principale che conduce Madonna di Lugo a Spoleto. La stessa è interclusa fra tre corti di fabbricato urbano ed il terreno a causa della sua piccola dimensione non può esser sfruttato se non annesso alle corti adiacenti. La zona in cui è ubicato il bene, in base al PRG del Comune di Spoleto si trova in all' interno della Zona D3 per la piccola industria e l' artigianato esistente e di completamento (mq/mq 50%).

I beni sono meglio individuati in:

- ***Diritti di piena proprietà su area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto al Foglio 126 particella n. 1740 mq. 235.***

La **superficie lorda** e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Condizioni</b>
Area urbana edificabile	235.00	--	sufficiente

#### Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell' ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2011 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750 .Al valore ordinario sono state effettuate

le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse e prendendo in esame la Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 01/06/2011 si può assegnare un valore di 45.00 €/mq.

Per cui si avrà:

**Superficie commerciale del terreno**

**Particella foglio 126 n. 1740**

Superficie terreno mq 235 x 45.00 € .....10575.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

<b>Valore di mercato = .....10 500.00 €</b> DIECIMILACINQUECENTO/00
--

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure – Estratto di Mappa

**“ LOTTO N. 4 “**

**“ ALLEGATO N. 1 “**





**RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI**

**OGGETTO DI PERIZIA**

- **lotto n. 1** costituito dall' immobile sito in Via I° Maggio e censito al C.F. del Comune di Spoleto Foglio 149 part. 195 sub. 6.

**Valore.....€ 477 500.00**

- **lotto n. 2** costituito dagli immobili siti in Via san Benedetto Loc. San Venanzo e censiti C.F. al foglio 87 part. 563/26 – 591/45 - 591/47 - 591/50 - 591/52 - 591/55 -591/56 - 591/3.

**Valore.....€ 3 447 000.00**

- **lotto n. 3** costituito dagli immobili siti in Via G. Marconi e censiti al C.F. foglio 135 part. 31/1 – 31/2 – 31/36 – 31/46 – 31/47 – 605/3 – 605/6 – 605/7 – 605/14 – 31/49 – 2128 – 1023.

**Valore.....€ 3 756 700.00**

- **lotto n. 4** costituito dall' immobile sito in Loc. Madonna di Lugo censito al C.F. al foglio 126 part. 1740.

**Valore.....€ 10 500.00**

In fede.

Spoletto, 05 dicembre 2012

Geom. Paolo Fabi