

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Perugia – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 189/2024 R.G.E.

Delegato: Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Sara Fioroni

Professionista delegato: Geom. Ferdinando Frate

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Ferdinando Frate, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4153, è stato nominato con provvedimento del 20/09/2024, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 189/2024 R.G.E., promossa dalla società _____ nei confronti della _____, avente ad oggetto beni immobili ubicati nel Comune di Gualdo Tadino (PG), in via Angelo Pennoni.

E' stato effettuato il primo accesso il giorno 29/10/2024, alla presenza del custode giudiziario sig. Cetra Fabrizio, nominato dall'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia – Custode Immobiliare.

2. Ubicazione, accessibilità e descrizione generale

Gli immobili oggetto di stima si trovano in Via Angelo Pennoni, in prossimità del centro storico del Comune di Gualdo Tadino. Si tratta di due distinti corpi di fabbrica, posti nelle immediate vicinanze tra loro, e di otto posti auto. Gli edifici risultano allo stato grezzo avanzato o parzialmente completato, con evidenti segni di abbandono, degrado delle finiture ed assenza di impianti completati.

3. Descrizione del primo complesso edilizio "LOTTO A"

Ubicazione: Comune di Gualdo Tadino – Via Angelo Pennoni

Catasto Fabbricati:

- Foglio 65 Particella 1, Sub 6 (abitazione di tipo economico Piano 1);
- Foglio 65 Particella 1, Sub 7 (abitazione di tipo economico Piano 2-3);
- Foglio 65 Particella 1, Sub 8 (abitazione di tipo economico Piano Terra);



-Foglio 65 Particella 1, Sub 9 (cantina Piano S1);

-Foglio 65 Particella 1, Sub 10 (taverna Piano S1);

Composizione: Tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

Stato di fatto:Immobilie allo stato grezzo avanzato o incompleto.

3.1 Piano Seminterrato

- **Sub. 9 – Cantina**

Superficie utile: 18,05 mq – Altezza interna: 2,15 m

Locale privo di finiture, ma con buona fruibilità per forma regolare.

- **Sub. 10 – Taverna**

Superficie utile: 49,95 mq

Privo di impianti funzionanti, presente predisposizione impiantistica e intonaci.

Assenti porte interne tra ambienti.

3.2 Piano Terra

- **Sub. 8 – Unità residenziale – abitazione di tipo economico**

Superficie utile: 58,75 mq

Composizione: zona giorno open space (25,10 mq), due camere (14,90 mq e 10,80 mq), bagno (4,65 mq), disimpegno e ripostiglio (3,30 mq), terrazzo coperto.

L'unità è in fase di completamento. Mancano impianti elettrici e termoidraulici funzionanti, infissi interni assenti.

3.3 Piano Primo

- **Sub. 6 – Unità residenziale – abitazione di tipo economico**

Superficie utile: 72,95 mq + balcone 2,45 mq

Composizione: zona giorno open space (36,70 mq), due camere (14,95 mq e 9,70 mq), bagno (5,05 mq), ingresso/disimpegno (6,55 mq).

Stato: incompleto, impianti non ultimati, infissi interni assenti, finiture da completare.

3.4 Piano Secondo e Terzo

- **Sub. 7 – Unità residenziale su due livelli – abitazione di tipo economico**

Superficie utile: 72,95 mq + balconi mq. 2,45 + soffitta collegata internamente mq 48,15 + terrazza 31,35 mq

Composizione (piano secondo): zona giorno open space, due camere, bagno, disimpegno.

Piano terzo: soffitta abitabile, terrazza panoramica.



Stato: stesso grado di finitura incompleta delle altre unità. Presente predisposizione impianti.

4. Stato manutentivo ed energetico del fabbricato

- Ingresso comune con vano scala in uso a tutte le unità
- Infissi esterni in PVC con vetrocamera e tapparelle in PVC
- Assente isolamento termico a cappotto esterno e interno
- Copertura presumibilmente dotata solo di isolante in rotoli
- Classe energetica stimata: molto bassa
- Evidente stato di abbandono, deterioramento delle finiture, infiltrazioni, presenza di guano negli ambienti interni.

5. Descrizione del secondo complesso edilizio “LOTTO B”

Ubicazione: Comune di Gualdo Tadino – Via Angelo Pennoni

Catasto Fabbricati:

- Foglio 40 Particella 397 sub.3 (Garage Piano Terra);
- Foglio 40 Particella 397 sub.4 graffato con part. 2134 (abitazione civile Piano S1-T);
- Foglio 40 Particella 397 sub.5 graffato con part. 2135 (abitazione civile Piano T-1);
- Foglio 40 Particella 397 sub. 6 (abitazione civile Piano 1-2);
- Foglio 40 Particella 2125(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2126(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2127(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2128(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2129(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2130(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2131(posto auto esterno);
- Foglio 40 Particella 2132(posto auto esterno);



-Foglio 40 Particella 2133 (posto auto esterno);

Composizione: Tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

Stato di fatto: Fabbricato allo stato grezzo avanzato, in condizioni di degrado e abbandono.

Il secondo edificio, distante circa 50 m dal primo, presenta analoga destinazione residenziale plurifamiliare. Si compone di otto subalterni, distribuiti su tre livelli principali e un piano seminterrato, tutti privi di finiture interne e impianti funzionanti.

5.1 Piano Seminterrato - Piano Terra

- **Part. 397 Sub. 4 legata con la particella 2134 - abitazione di tipo civile**
Superficie utile: 8,50 mq – Altezza: 3,00 ml.
Stato: grezzo, privo di finiture, utile come deposito o ripostiglio.
- Superficie utile abitazione: mq. 81,95 – Altezza 3,00 ml.
- Composta da soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 servizi igienici e 2 camere da letto.
- Stato: grezzo, priva di finiture.

5.2 Piano Terra

- **Part. 397 Sub. 3 - garage**
Superficie utile: 27,15 mq.
Composizione: garage- scantinato.
Stato: grezzo, porta di accesso in ferro, predisposizione impiantistica visibile.

5.3 Piano Primo

- **Part. 397 Sub. 5 legata con la particella 2135 – abitazione di tipo civile**
Superficie utile: mq. 103,35 Abitazione + Terrazzi mq. 15,90
- Composta da soggiorno-cucina, disimpegno, 3 camere da letto, servizio igienico e 2 terrazzi;
Stato: grezzo avanzato, assenza di infissi interni, impianti e finiture.

5.4 Piano Primo e Piano Secondo

- **Part. 397 sub. 6 – Abitazione di tipo civile**
Superficie utile: 70,29 mq (Abitazione) + terrazzo mq. 62,00
- Composta da pranzo-soggiorno, 2 camere da letto, 2 servizi igienici, scala interna ed ampio terrazzo;
Stato: grezzo avanzato, assenza di infissi interni, impianti e finiture.

5.5 Subalterni Accessori



- **Part. 397 Sub. 7 – Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni**

Destinazione catastale: Scala di accesso ai vari piani e corte pertinenziale esterna

6. Posti auto scoperti (n. 9)

Catasto Fabbricati:

-Foglio 40 Particella 2125 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2126 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2127 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2128 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2129 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2130 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2131 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2132 (posto auto esterno);

-Foglio 40 Particella 2133 (posto auto esterno);

Tutti i posti auto sono realizzati su area non asfaltata, su terra, privi di copertura, non delimitati da segnaletica orizzontale, e in parte invasi da vegetazione spontanea. Non risultano assegnazioni esclusive a specifiche unità immobiliari.

7. Considerazioni generali sullo stato manutentivo

Entrambi i fabbricati versano in stato di totale incompiutezza. Le opere murarie risultano eseguite in buona parte, così come la predisposizione impiantistica (parziale), ma l'assenza di finiture, la mancanza di certificazioni, gli allacci alle utenze e l'inagibilità formale ne impediscono l'uso.

Le aree esterne sono incolte e non mantenute, con vegetazione spontanea, presenza di materiali edili abbandonati, e diffuso degrado visivo.

8. Catasto

Vedi l'allegato relativo alle visure catastali e delle planimetrie catastali.

9. Verifica dei carichi pendenti



Ispezioni ipotecarie

A seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie relative al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, eseguite a carico dell'esecutato la società (con sede in Nettuno (RM) , riferite agli immobili oggetto di esecuzione, con repertori aggiornati alla data del 14/06/2025, non risultano trascrizioni né iscrizioni ipotecarie ulteriori rispetto a quelle indicate nella certificazione ventennale già depositata agli atti.

10. STATO OCCUPATIVO

Allo stato attuale, l'immobile risulta libero da persone e/o cose, come rilevato in sede di accesso.

Non sono stati rinvenuti segni di occupazione, né è stata segnalata la presenza di contratti di locazione, comodato o altro titolo giuridico opponibile alla procedura. Si specifica, altresì, che l'immobile risulta nella disponibilità esclusiva della procedura esecutiva, che il Custode Giudiziario, incaricato, potrà provvedere senza ostacoli al rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario.

11. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

11.1 Conformità catastale

L'identificazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta la seguente:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI Piano 1	65	1	6	Cat.A/3	03	5 vani	Euro: 296,96
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI Piano 2-3	65	1	7	Cat.A/3	03	6,5 vani	Euro: 386,05
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI Piano T	65	1	8	Cat.A/3	03	4 vani	Euro: 237,57
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG)	65	1	9	Cat.C/2	03	18 m2	Euro: 27,89



		VIA ANGELO PENNONI Piano S1							
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI Piano S1	65	1	10	Cat.C/2	03	50 m2	Euro: 77,47
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	397	3	Cat.C/6	04	20 m2	Euro: 42,35
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano S1-T	40	2134 graffato con la particella 397 sub 4		Cat.A/2	03	5 vani	Euro: 400,25
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T-1	40	2135 graffato con la particella 397 sub 5		Cat.A/2	03	5,5 vani	Euro: 440,28
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano 1-2	40	397	6	Cat.A/2	03	4 vani	Euro: 320,20
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2125		Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2126		Cat.C/6	02	13 m2	Euro: 20,14
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2127		Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2128		Cat.C/6	02	13 m2	Euro: 20,14



F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2129	Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2130	Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2131	Cat.C/6	02	13 m2	Euro: 20,14
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2132	Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59
F	Proprieta' per 1/1	GUALDO TADINO(PG) VIA ANGELO PENNONI n. 5 Piano T	40	2133	Cat.C/6	02	12 m2	Euro: 18,59

La corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale è stata verificata. Si attesta che:

L'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto.

Non sono emerse difformità o discordanze rispetto alla rappresentazione grafica catastale.

11.2 Conformità urbanistica

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, si rileva che gli immobile risultano essere stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

1) Edificio Censito al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 65 Part. 1

-2° VARIANTE alla DIA n. 72 del 10/05/2008, (cambio di destinazione da garage a camera) - Pratica Protocollo 015735 del 29/05/2009 -Dia n. 102/2009



2) Edificio Censito al NCEU del Comune di Gualdo Tadino al Fog. 40 Part. 397

-Permesso di Costruire n. 257/08 del 14 ottobre 2008 - Cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto con frazionamento di unità immobiliari.

Gli immobili, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati e depositati presso il Comune di Gualdo Tadino.

Non sono emersi elementi che facciano presumere la presenza di abusi edilizi o difformità edilizie rilevanti, fatta eccezione che per i suddetti edifici è stata dichiarata la fine lavori, ma di fatto i lavori non sono ancora conclusi.

Non risultano pendenti istanze di condono o pratiche in sanatoria non definite alla data della presente relazione.

12.Criteri di valutazione e valutazione

Premessa

Prima di procedere alla valutazione economica degli immobili, si ritiene opportuno illustrare il metodo estimativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, precedentemente descritti nella loro consistenza, tipologia e caratteristiche costruttive, così come rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Nel caso specifico, si è ritenuto congruo applicare il procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici, utilizzando come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale espressa in metri quadrati (calcolata secondo la norma UNI 10750 e il listino immobiliare della Borsa Merci della Camera di Commercio di Perugia). Tale metodo consente di formulare un giudizio basato su dati oggettivi, rispondendo in maniera efficace al quesito posto.

12.1 – Criterio di stima

Il prezzo rappresenta la quantità di denaro effettivamente pagata per l'acquisto di un bene, ed è quindi un dato certo e riferito a una transazione già conclusa. Il giudizio di stima, invece, implica la previsione del valore che un bene potrebbe assumere se posto sul mercato in un contesto di libera contrattazione, ed è pertanto un dato incerto e probabilistico.

Nel caso in esame, il criterio ritenuto più appropriato dallo scrivente è quello del "più probabile valore di mercato", che pur con le difficoltà del caso, si dimostra il più adeguato a fornire una valutazione congrua e affidabile del bene.

12.2 – Metodi e procedimenti di stima



Esistono diversi procedimenti di stima, da adottarsi in base allo scopo specifico della valutazione. Nel presente caso, rilevata la presenza sul mercato di dati e offerte comparabili, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo per valori tipici, basato su:

- prezzi effettivi di compravendite recenti;
- valori richiesti per immobili simili offerti in vendita;
- riferimenti oggettivi e documentabili.

Fasi dell'indagine svolta:

- Individuazione del parametro tecnico di riferimento: superficie commerciale in mq (fabbricati), superficie catastale in mq (terreni), secondo la norma UNI 10750 e le planimetrie catastali;
- Analisi di mercato e raccolta di dati relativi a prezzi medi di beni simili;
- Determinazione del prezzo medio unitario (€/mq), con applicazione di correttivi in aumento o in diminuzione, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile stimato;
- Definizione del valore complessivo per ogni singolo cespite.

Le indagini si sono basate su:

- Atti notarili, agenzie immobiliari, mediatori, tecnici locali;
- Prezzi richiesti per immobili residenziali, artigianali e terreni simili in Gualdo Tadino e comuni limitrofi (Gubbio, Nocera Umbra, Fossato di Vico, ecc.);
- Fonti pubbliche: OMI – Agenzia delle Entrate, valori della Borsa Merci della Camera di Commercio di Perugia, pubblicazioni INEA, atti di mutuo ipotecario, vendite pubbliche, ecc.

Considerando che i prezzi richiesti risultano generalmente superiori ai prezzi effettivi di transazione, si è applicata una riduzione prudenziale media del 15% ai valori pubblicati, per tener conto delle trattative private e della scontistica media di mercato.

Fattori qualitativi considerati:

Positivi:

1. Facilità di accesso;
2. Buona illuminazione e ventilazione degli ambienti abitativi;
3. Tipologia costruttiva coerente con edificazioni moderne;
4. Discreto stato di conservazione delle finiture.

Negativi:



1. Ubicazione periferica e poco attrattiva sul piano commerciale;
2. Tipologia costruttiva non sempre conforme agli standard attuali;
3. Aree pertinenziali condivise tra più unità;
4. Presenza di muffe e difetti edilizi;
5. Difformità urbanistiche rispetto agli elaborati approvati;
6. Panoramicità ridotta o compromessa.

13 –DETERMINAZIONE DEL VALORE

In base alle indagini effettuate, ai criteri e metodi estimativi adottati come dettagliatamente descritti nel capitolo 3, nonché alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente valutazione, tenuto conto della consistenza rilevata, dello stato manutentivo, della destinazione d'uso, dell'ubicazione e dei correnti valori di mercato nella zona di riferimento, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il valore attribuito ai singoli cespiti è stato desunto applicando il procedimento sintetico comparativo per valori tipici, avvalendosi dei prezzi unitari rilevati nel mercato immobiliare locale, opportunamente verificati, normalizzati e corretti in funzione delle peculiarità degli immobili oggetto di stima.

Gli esiti valutativi sono riportati in dettaglio nelle tabelle allegate, che si intendono parte integrante della presente relazione peritale.

Tali tabelle riportano:

- le superfici commerciali di riferimento;
- i valori unitari di mercato applicati (€/mq);
- le correzioni apportate ai valori in funzione delle caratteristiche specifiche;
- il calcolo analitico del valore complessivo per ciascun cespite.

Valore di mercato complessivo

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo dei beni oggetto di pignoramento, allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, sia pari a:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE Edificio 1 “ LOTTO A”



Catasto Fabbricati:

1-Foglio 65 Particella 1, Sub 6 (abitazione di tipo economico Piano 1);

Mq. $72,95 + (2,45 \times 0,25) = \text{mq } 73,56 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 44.136,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 44.136,00 \times - 30\% = \text{€ } 30.895,20$

2-Foglio 65 Particella 1, Sub 7 (abitazione di tipo economico Piano 2-3);

Mq. $72,95 + (33,80 \times 0,25) + (48,15 \times 0,50) = \text{mq } 105,47 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 63.282,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 63.282,00 \times - 30\% = \text{€ } 44.297,40$

3-Foglio 65 Particella 1, Sub 8 (abitazione di tipo economico Piano Terra);

Mq. $58,75 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 35.250,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 35.250,00 \times - 30\% = \text{€ } 24.675,00$

4-Foglio 65 Particella 1, Sub 9 (cantina Piano S1);

Mq. $18,05 \times 0,50 = \text{mq. } 9,025 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 5.415,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 5.415,00 \times - 30\% = \text{€ } 3.790,50$

5-Foglio 65 Particella 1, Sub 10 (taverna Piano S1);

Mq. $49,95 \times 0,50 = \text{mq. } 24,975 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 14.985,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 14.985,00 \times - 30\% = \text{€ } 10.489,50$

Totale del Valore del "LOTTO A" € 114.147,60

(Euro Centoquattordicimilacentotrentasette/60)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE Edificio 2 "LOTTO B"



1-Foglio 40 Particella 397 sub.3 (Garage Piano Terra);

Mq. $27,15 \times 0,50 = 13,575 \times \text{€}/\text{mq } 640,00 = \text{€ } 8.688,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 8.688,00 \times - 30\% = \text{€ } 6.081,60$

2-Foglio 40 Particella 397 sub.4 graffato con part. 2134 (abitaz. civile Piano S1-T);

Mq. $81,95 + (8,50 \times 0,50) = \text{mq. } 86,20 \times \text{€}/\text{mq } 640,00 = \text{€ } 52.864,00$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 52.864,00 \times - 30\% = \text{€ } 37.004,80$

3-Foglio 40 Particella 397 sub.5 graffato con part. 2135 (abitazione civile Piano T-1);

Mq. $103,35 + (15,90 \times 0,25) = \text{mq } 107,325 \times \text{€}/\text{mq } 640,00 = \text{€ } 68.548,69$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 68.548,69 \times - 30\% = \text{€ } 45.076,50$

4-Foglio 40 Particella 397 sub. 6 (abitazione civile Piano 1-2);

Mq. $70,29 + (62,00 \times 0,25) = \text{mq } 85,79 \times \text{€}/\text{mq } 640,00 = \text{€ } 54.905,60$

Deprezzamento del 30% per finiture non ultimate $\text{€ } 54.905,60 \times - 30\% = \text{€ } 38.433,92$

5-Foglio 40 Particella 2125 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00** ;

6-Foglio 40 Particella 2126 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

7-Foglio 40 Particella 2127 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

8-Foglio 40 Particella 2128 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

9-Foglio 40 Particella 2129 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

10-Foglio 40 Particella 2130 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

11-Foglio 40 Particella 2131 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

12-Foglio 40 Particella 2132 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

13-Foglio 40 Particella 2133 (posto auto esterno) Valore **€ 3.100,00**;

Totale del Valore del "LOTTO B" € 154.496,82

(Euro Centocinquantaquattromilaquattrocentonovantasei/82)



Tale valore è stato determinato al netto di oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (ove presenti), come meglio specificato nei capitoli precedenti, non tiene conto di eventuali costi fiscali o tributi legati alla compravendita.

Gualdo Tadino, lì 14/06/2025

Il CTU

Geom. Ferdinando Frate

Allegati:

- 1) Visure Catastali degli Immobili;
- 2) Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali "Lotto A";
- 3) Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali "Lotto B";
- 4) Documentazione fotografica "Lotto A";
- 5) Documentazione fotografica "Lotto B";

