

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa Sara Trabalza in data 05/04/2022, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti ai fini della liquidazione del patrimonio del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ richiedente ai sensi dell'Art. 14-ter della L. 3 del 27/01/2012, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 05/04/2022, il sottoscritto si riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Professionista Incaricato Dott. Granocchia Ranocchia al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata agli atti della procedura e nel contempo eseguiva visure ed ispezioni ipocatastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia. In virtù della pluralità dei beni immobili posti a garanzia dei creditori, la suddivisione dell'elaborato peritale sarà impostata secondo Lotti singoli. Il sottoscritto eseguiva infine un sopralluogo presso gli locali di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, situati nel Comune di Deruta, al fine di valutare conformità edilizie, catastali.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione possono essere comodamente suddivisi in quattro singoli lotti (risultano dislocati in tre differenti plessi) ai fini di una migliore collocabilità degli stessi sul mercato.

LOTTO 1

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di capannone a destinazione artigianale con antistante corte esclusiva, risulta sito nel Comune di Deruta, Via dell'Artigianato, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
24	359	2	C/2	3°	-	139Mq	€ 86,15
24	1302	-	F/1			309Mq	-

La porzione immobiliare risulta inserita in un capannone di maggiore consistenza, posto in posizione fronte strada, con accesso dalla pubblica viabilità. L'accesso dalla strada comunale risulta condiviso con i beni di cui al successivo Lotto 2. Lo stesso accesso comune è catastalmente individuato con le particelle 1304 e 1305 del foglio 24 del Catasto terreni (sulle quali gravano servitù di passaggio a favore delle proprietà dei terzi confinanti). Nella cessione dei diritti di

proprietà dei beni costituenti il Lotto 1, dovranno necessariamente essere ricompresi i diritti di comproprietà per quota pari ad 1/4 sulle particelle 1304 e 1305 del foglio 24 C.T. (quota detenuta dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ pari ad 1/2 da condividere con i beni costituenti il lotto 2).

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Deruta, lungo Via dell'Artigianato (parallela al tracciato della Strada Statale E45) in zona prevalentemente a destinazione industriale-artigianale. La stessa risulta ben servita da servizi di ogni genere e comodamente collegata alle principali arterie stradali.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. LOCALE ARTIGIANALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare, posizionata al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Deruta e censito al C.T. al Foglio 24 con la particella 359, risulta posto in posizione fronte strada con corte di pertinenza esclusiva. L'accesso dalla pubblica viabilità è garantito da cancello scorrevole e viabilità condivisa (Particelle 1304 e 1305 del Foglio 24) con altre proprietà adiacenti. L'edificio a chiara destinazione artigianale, seppure catastalmente censito come locale di deposito, risulta realizzato con struttura in c.a., copertura piana e ampi spazi

vetrati posti sui prospetti principali (vetrine); sono ancora presenti nel prospetto principale le insegne dell'attività di vendita automobili svolta prima dell'ultimo rilascio dei locali. Il locale è dotato di infissi in alluminio, impianto elettrico in traccia e di un piccolo servizio igienico interno. Dall'esame interno dei locali si palesano copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio piano che funge da copertura. La superficie commerciale del locale è pari a Mq 152, mentre la superficie della corte esclusiva è pari a Mq 309; quest'ultima risulta confinante con la viabilità di accesso al comparto, catastalmente identificata con le particelle 359 Sub 5 e 490 Sub 4.

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 13/09/1977 Notaio Tei in Perugia Rep. ~~XXXXXX~~ Registrato a Perugia in data 03/10/1977 al numero ~~XXXXXX~~

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della

presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.1 LOCALE DI DEPOSITO

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

- Iscrizione Contro n. ~~1000~~ di R.P. del 03/06/1983 -Ipoteca volontaria per Mutuo con Atto Notaio Crispolti in Perugia del 31/05/1983 Rep. ~~1000~~ a favore di Monte dei paschi di Siena per £.50.000.000 di capitale, £ 100.000.000 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. ~~1000~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. 369/2012 a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale, € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Trascrizione Contro n. ~~1000~~ di R.P. del 05/01/2018 Servitù di attingimento dal pozzo sito nella particella 1302 a favore delle proprietà limitrofe Fg 24 Part 359 sub 3, sub 4, sub 5 con Atto Notaio Carbonari Marco del 06/12/2017 Rep. ~~1000~~;
- Trascrizione contro n. ~~1000~~ R.P. del 20/10/2022 Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. Parroni Antonio, del Tribunale di Perugia Rep. 6/2019 del 08/07/2019;

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

L'unità immobiliare risulta inserita all'interno di un più ampio comparto artigianale, edificato in forza dei titoli abilitativi che di seguito si

elencano:

1) Concessione Edilizia n. 166/80 del 09/04/1981;

2) Concessione Edilizia n. 125/83 del 05/10/1983;

3) Concessione in Sanatoria n. 206/1990;

4) Concessione Edilizia n. 169/1997;

5) Agibilità rilasciata in data 03/008/1997.

6) Concessione Edilizia per l'esecuzione della recinzione n. 151/1982.

In base a quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta perfettamente sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, telematicamente scaricata in data 12/09/2022. Il sottoscritto attesta quindi, sulla base di quanto potuto accertare, la piena conformità sia urbanistica che catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

LOTTO 2

A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2 E SUB 3)

Gli immobili oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione cielo terra di capannone a destinazione artigianale con antistante corte esclusiva, sito nel Comune di Deruta, Via dell'Artigianato, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
24	490	2	A/10	U	4,5	140Mq	€976,10

24	490	3	C/2	4°	-	312Mq	€ 241,70
24	1303	-	F/1	-	-	374Mq	-
24	490	4	B.c.n.c.	-	-	-	-
24	490	5	B.c.n.c.	-	-	-	-

Le porzioni immobiliari risultano inserite in un capannone di maggiore consistenza, posto in posizione fronte strada, con accesso dalla pubblica viabilità. L'accesso dalla strada comunale risulta condiviso con i beni di cui al precedente Lotto 1. Lo stesso accesso comune è catastalmente individuato con le particelle 1304 e 1305 del foglio 24 del Catasto terreni (sulle quali gravano servitù di passaggio a favore delle proprietà dei terzi confinanti). Nella cessione dei diritti di proprietà dei beni costituenti il Lotto 2, dovranno necessariamente essere ricompresi i diritti di comproprietà per quota pari ad 1/4 sulle particelle 1304 e 1305 del foglio 24 C.T. (quota detenuta dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ pari ad 1/2 da condividere con i beni costituenti il lotto 1).

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Deruta, lungo Via dell'Artigianato (parallela al tracciato della Strada Statale E45) in zona prevalentemente a destinazione industriale-artigianale. La stessa risulta ben servita da servizi di ogni genere e comodamente collegata alle principali arterie stradali.

A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Deruta, lungo Via dell'Artigianato (parallela al tracciato della Strada Statale E45) in zona prevalentemente a destinazione industriale-artigianale. La stessa risulta ben servita da servizi di ogni genere e comodamente collegata alle principali arterie stradali. La porzione di edificio che ospita le due singole unità immobiliari costituenti il Lotto 2 è stata realizzata con struttura in c.a. prefabbricato e risulta dotato di ampi spazi vetrati al piano terra e di tamponature in c.a. al piano primo. Lo stato di conservazione nel complesso risulta buono. La corte esclusiva risulta recintata, asfaltata e dotata di cancello in ferro scorrevole.

A.3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.2.1 LOCALE AD USO UFFICI

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare con destinazione uffici risulta posizionata al piano primo dell'edificio già descritto ed è raggiungibile dalla corsia di accesso comune (Part 490 Sub 4) e dal vano scala comune (Part 490 Sub 5). Si compone di quattro vani principali oltre a servizio igienico e vani pertinenziali per una superficie complessiva pari a circa Mq 140. I locali si presentano in buono stato di conservazione, al netto della presenza di alcune piccole infiltrazioni di acque meteoriche, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Gli stessi risultano dotati di tutte gli impianti necessari alla loro piena fruibilità.

A.3.2.2 LOCALE AD USO MAGAZZINO

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 3)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare ad uso magazzino è posta al piano terra con accesso dalla corte comune ed al piano primo (nella parte che confina e residua alla porzione di cui al punto precedente). Al piano terra il locale magazzino risulta suddiviso in due distinti spazi, suddivisi da tramezzatura a tutta altezza e risulta dotato di ampie vetrate su due lati (gli altri due lati sono posti in aderenza ad altri edifici), da pavimento in cemento industriale ed impianto elettrico su tubazione esterna. Il locale al piano primo, risulta avere pavimento in piastrelle, controsoffitto in fibra minerale, impianto elettrico in traccia e possedere tutte le caratteristiche di finitura degli adiacenti spazi ad uso ufficio già descritti. I locali misurano una superficie commerciale complessiva di Mq 331.

A.3.2.3 AREA URBANA ESCLUSIVA

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 1303)

DESCRIZIONE SINTETICA

La corte comune alle due unità immobiliari costituenti il lotto 2 risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta al Foglio 24 con la particella 1303 e misurare una superficie fondiaria di Mq 374. Risulta essere parte di un più ampio spazio ad uso parcheggio scoperto.

A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2-3-1303)

A.4.2 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ C.F.

~~XXXXXXXXXX~~ in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 29/06/1989 Notaio Crispolti in Perugia Rep. ~~XXXXXX~~ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/07/1989 al numero ~~XXXXXX~~ di R.P.;

A.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2-3-1303)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.2 LOCALE DI DEPOSITO-UFFICI E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2-3-1303)

- Iscrizione Contro n. ~~XXXXXX~~ di R.P. del 30/12/1991 -Ipoteca volontaria per garanzia di Mutuo per Atto Notaio Crispolti in Perugia del 19/11/1991, Rep. ~~XXXXXX~~ a favore di Cassa di Risparmio di Perugia per £.100.000.000 di capitale, € 200.000.000 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. ~~XXXXXX~~ di R.P. del 30/09/1999 -Ipoteca

volontaria per garanzia di Mutuo per Atto Notaio Ventura in
Castiglione del Lago del 21/09/1999, Rep. ~~0/3/99~~ a favore di
Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. per £.93.000.000 di capitale, €
186.000.000 di garanzia ipotecaria.

- Iscrizione Contro n. ~~10/12/12~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca
giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep.
369/2012 a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50
di capitale, € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. ~~10/12/12~~ R.P. del 12/10/2022 Decreto di
ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig.
Parroni Antonio, Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia
Rep. 6/2019 del 08/07/2019;

A.6.2 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2-3-1303)

Le unità immobiliari risultano inserita all'interno di un più ampio
comparto artigianale, edificato in forza dei titoli abilitativi che di
seguito si elencano:

- 1) Concessione Edilizia n. 163/1989 del 26/10/1989;
- 2) Concessione Edilizia n. 86/1990 del 17/05/1990
- 3) Agibilità rilasciata il 15/03/1997
- 4) Completamento con C.E. n. 135/1998 del 21/06/1999
- 5) Concessione Edilizia per la recinzione n, 83/1991 del 20/07/1991;

In base a quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente

che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta perfettamente sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Deruta, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, telematicamente scaricata in data 12/09/2022. Il sottoscritto attesta quindi, sulla base di quanto potuto accertare, la piena conformità urbanistica delle unità immobiliare oggetto della presente valutazione. Per quanto concerne la conformità delle planimetrie catastali in atti presso l'agenzia del Territorio, si rileva un errore nel censimento catastale delle due unità immobiliari costituenti l'intero edificio, ovvero si rileva l'inversione dell'indicazione dei subalterni rispetto alle planimetrie in atti. La regolarizzazione della situazione rilevata è necessaria per poter alienare l'intero comparto. Tale criticità sarà valutata nei capitoli che seguono ai fini della definizione del più probabile valore di mercato il quale, dovrà essere necessariamente ponderato in funzione dei costi di ripristino della corrispondenza catastale.

LOTTO 3

A.1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

Gli immobili oggetto di valutazione, sono ricompresi in edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Deruta, Via Tiberina n. 243, e sono catastalmente identificati al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
26	217	12	C/6	5°	41 Mq	45Mq	€67,76
26	217	13	A/2	3°	8,5 vani	193 Mq	€ 812,13

Le porzioni immobiliari indicate risultano avere diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili, individuati con i subalterni 9 e 10 della particella 217.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta affacciato su Via Tiberina, Viabilità principale della porzione di valle del Comune di Deruta, all'altezza del civico 243.

L'area è perfettamente servita da ogni tipo di servizio ed è posta a poche centinaia di metri dallo svincolo della Strada S.S. 75.

A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ove sono collocate le due unità immobiliari costituenti il lotto 3 (e l'unità immobiliare costituente il successivo Lotto 4) è situato fronte strada e si affaccia sulla principale arteria cittadina, ovvero Via

Tiberina. Si compone di due appartamenti posti ai piani primo e secondo (entrambi con pertinenze al piano sottotetto), tre autorimesse, una unità immobiliare ad uso ufficio, ed al piano terra una unità a destinazione speciale ce ospita attualmente una banca. Completa il compendio un ampio parcheggio ad uso pubblico posto fronte strada (che garantisce anche l'accesso carrabile) ed una porzione di corte retrostante.

A.3.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.3 APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare con destinazione abitativa risulta collocata al piano secondo e si compone di un ingresso-disimpegno, ripostiglio posto sul vano scale, soggiorno, cucina pranzo con tinello, quattro camere e doppi servizi igienici per una superficie commerciale di piano pari a mq 217. Al medesimo livello sono presenti due terrazzi scoperti di superficie complessiva pari a Mq 22. Al piano primo sottostrada risultano presenti locali pertinenziali con superficie commerciale pari a Mq 18 ed al piano sottotetto locali con altezza compresa tra ml. 1,50 e 2,60 con superficie commerciale pari a Mq 103. Il garage al piano primo sottostrada misura una superficie commerciale pari a Mq 45. I locali si presentano in buono stato di conservazione, dotati di tutti gli impianti necessari alla loro piena fruibilità ed attualmente occupati dal proprietario.

A.4.3 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ C.F.

~~XXXXXXXXXX~~, in forza dei seguenti titoli:

- Costituzione Catastale del 28/07/1993 Prot. ~~XXXXXXXXXX~~ su terreno di proprietà già dall'impianto meccanografico catastale del 1977.

A.5.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.3 LOCALE DI DEPOSITO-UFFICI E CORTE ESCLUSIVA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

- Iscrizione Contro n. ~~XXXX~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. 369/2012 a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale, € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Trascrizione contro n. ~~XXXX~~ R.P. del 02/09/2015 Verbale di Pignoramento Immobiliare Rep. ~~XXXX~~ Tribunale di Spoleto, notificato il 23/07/2015 a favore di Banca delle marche S.p.a.

in A.s. contro il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

- Trascrizione contro n. ~~XXXXXX~~ R.P. del 12/10/2022 Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia Rep. 6/2019 del 08/07/2019;

A.6.3 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

L'edificio che ospita le unità immobiliari ricomprese nel lotto 3 è stato edificato in forza di :

- 1) Concessione Edilizia n. 37 del 29/04/1969;
- 2) Concessione Edilizia 37 bis del 15/06/1973;
- 3) Agibilità n. 37 del 09/01/1976;
- 4) Concessione Edilizia n. 36/1980 del 05/11/1980;
- 5) Concessione Edilizia n. 68/1983 del 26/05/1983;
- 6) Concessione Edilizia n. 213/1987 del 10/03/1988.

In base a quanto il sottoscritto ha potuto rilevare, sia metricamente che visivamente, lo stato dei luoghi attuale risulta sovrapponibile a quanto graficizzato sia nei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Deruta, che nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia.

LOTTO 4

A.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

La unità Immobiliare oggetto di valutazione, risulta ricompresa al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Deruta, Via Tiberina n. 243, attualmente occupato da istituto bancario ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
26	217	18	D/5				€ 3.504,00

La porzione immobiliare indicata risulta avere diritti di comproprietà sul bene comune non censibile, individuato con il subalterni 9 della particella 217 (Parcheggio ad uso pubblico).

A.2.4 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risulta affacciato su Via Tiberina, Viabilità principale della porzione di valle del Comune di Deruta, all'altezza del civico 243.

L'area è perfettamente servita da ogni tipo di servizio ed è posta a poche centinaia di metri dallo svincolo della Strada S.S. 75.

A.2.4 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ove è collocata l'unità immobiliare costituente il lotto 4 (e le due unità immobiliari costituenti il precedente Lotto 3) è situato fronte strada e si affaccia sulla principale arteria cittadina, ovvero Via Tiberina. Si compone di due appartamenti posti ai piani primo e secondo (entrambi con pertinenze al piano sottotetto), tre

autorimesse, una unità immobiliare ad uso ufficio, ed al piano terra una unità a destinazione speciale ce ospita attualmente una banca. Completa il compendio un ampio parcheggio ad uso pubblico posto fronte strada (che garantisce anche l'accesso carrabile) ed una porzione di corte retrostante.

A.3.4 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.4 LOCALE BANCA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

DESCRIZIONE SINTETICA

L'unità immobiliare con destinazione speciale è attualmente impegnata da Istituto Bancario. Non è stato possibile desumere la planimetria catastale dall'Agenzia Entrate – Territorio Perugia, in quanto secretata.

Al piano terra il locale principale ed i locali pertinenziali misurano una superficie commerciale pari a Mq 103, mentre i locali pertinenziali del piano primo sottostrada (collegati ai primi mediante scala interna) misurano una superficie commerciale pari a Mq 45. Si precisa che la superficie attualmente occupata dall'istituto bancario è maggiore di quanto sin qui descritto in quanto fanno parte dei locali consessi in locazione anche i locali distinti al Subalterno 14 della particella 217 di proprietà di terzi.

A.4.4 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in

proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~Antonio Parroni~~ C.F.

~~BRUNO BRUNO~~ in forza dei seguenti titoli:

- Costituzione Catastale del 28/07/1993 Prot. ~~123456789~~ su terreno di proprietà già dall'impianto meccanografico catastale del 1977.

A.5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.4 LOCALE BANCA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

- Iscrizione Contro n. ~~1012~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. 369/2012 a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale, € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Trascrizione contro n. ~~1234~~ R.P. del 02/09/2015 Verbale di Pignoramento Immobiliare Rep. ~~123456789~~ Tribunale di Spoleto, notificato il 23/07/2015 a favore di Banca delle marche S.p.a. in A.s. contro il Sig. Parroni Antonio;
- Trascrizione contro n. ~~1012~~ R.P. del 12/10/2022 Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. Parroni Antonio, Concordato Preventivo del Tribunale di Perugia

Rep. 6/2019 del 08/07/2019;

A.6.4 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

L'edificio che ospita le unità immobiliari ricomprese nel lotto 3 è stato edificato in forza di:

7) Concessione Edilizia n. 37 del 29/04/1969;

8) Concessione Edilizia 37 bis del 15/06/1973;

9) Agibilità n. 37 del 09/01/1976;

10) Concessione Edilizia n. 36/1980 del 05/11/1980;

11) Concessione Edilizia n. 68/1983 del 26/05/1983;

12) Concessione Edilizia n. 213/1987 del 10/03/1988.

In base al confronto tra lo stato attuale, al netto delle infrastrutture interne (divisori, espositori, balconi cassa, ecc.) e lo stato riportato nei grafici progettuali desunti dal Comune di Deruta, il sottoscritto conferma la conformità urbanistica del bene in stima. Per i motivi riportati nei capitoli che precedono, il sottoscritto non è stato in grado di eseguire un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile in quanto non scaricabile per motivi di sicurezza.

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzati di recente nel luogo di analisi;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei

trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre 2021 e quelli della Camera di Commercio delle varie provincie interessate (ove presenti). Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Servitù preesistenti

Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

LOTTO 1 € 250,00/Mq

LOTTO 2 Magazzino Art. € 350,00/Mq – Uffici € 550,00/Mq

LOTTO 3 € 800,00/Mq Abitazione - € 400,00/Mq Garage

LOTTO 4 € 1.200,00/Mq - € 900,00/Mq Pertinenze Ps1.

A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

A.8.1 LOTTO 1 - LOCALE ARTIGIANALE- CORTE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m ²	€ / m ²	
Magazzino	152 Mq	250,00	€ 38.000,00
Corte (1302)	309 Mq	30,00	€ 9.270,00
Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo.			
Totale Valore LOTTO 1			42.543,00

A.8.2 LOTTO 2 - LOCALE ARTIGIANALE- UFFICI - CORTE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2 E SUB 3)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m ²	€ / m ²	
Magazzino P.T	231 Mq	300,00	€ 69.300,00
Magazzino P.1°	100 Mq	350,00	€ 35.000,00
Uffici	140 Mq	500,00	€ 70.000,00
Corte (1303)	374 Mq	30,00	€ 11.220,00

Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo. Si apporta un ulteriore abbattimento del valore in stima pari ad € 2.000,00 per esecuzione delle sistemazioni catastali descritte nel relativo capitolo.

Totale Valore LOTTO 2 **164.968,00**

A.8.3 LOTTO 3 – ABITAZIONE E AUTORIMESSA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m ²	€ / m ²	
Abitazione T.2°	217 Mq	800,00	€ 173.600,00
Terrazzi	22 Mq	100,00	€ 2.200,00
Spazi di Sottotetto	103 Mq	250,00	€ 25.750,00
Pertinenze P.1.s	18 Mq	200,00	€ 3.600,00
Autorimessa	45 Mq	400,00	€ 18.000,00

Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo.

Totale Valore LOTTO 3 **200.835,00**

A.8.4 LOTTO 4 - LOCALE BANCA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 18)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

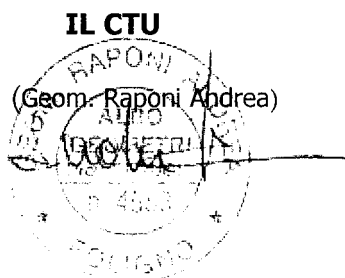
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
PIANO TERRA	m²	€ / m²	
Uffici Banca P.T	143 Mq	1.200,00	€ 171.600,00
Pertinenze P.s.1	27 Mq	900,00	€ 24.300,00
Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo.			
Totale Valore LOTTO 4			176.310,00

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in capo al Sig.

Antonio Parroni in Euro 584.656,00 (diconsi Euro Cinquecentottantaquattroseicentocinquantasei/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 30/01/2023



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili;

LOTTO 1

A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 24 PART. 359 SUB 2 E PART 1302)

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
---------------	--------------	-------------	-------------	------------	-----------------	-------------	----------------

24	359	2	C/2	3°	-	139Mq	€ 86,15
----	-----	---	-----	----	---	-------	---------

24	1302	-	F/1			309Mq	-
----	------	---	-----	--	--	-------	---

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di capannone a destinazione artigianale con antistante corte esclusiva, sito nel Comune di Deruta, Via dell'Artigianato. L'unità immobiliare, posizionata al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Deruta e censito al C.T. al Foglio 24 con la particella 359, risulta posto in posizione fronte strada con corte di pertinenza esclusiva. L'accesso dalla pubblica viabilità è garantito da cancello scorrevole e viabilità condivisa (Particelle 1304 e 1305 del Foglio 24) con altre proprietà adiacenti.

A.1.2 PROPRIETA' E DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~. Nella cessione dei diritti di proprietà dei beni costituenti il Lotto 1, dovranno necessariamente essere ricompresi i diritti di comproprietà per quota pari ad 1/4 sulle particelle 1304 e 1305 del foglio 24 C.T. (quota detenuta dal Sig. Parroni Antonio pari ad 1/2 da condividere con i beni costituenti il lotto 2).

A.1.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

A.1.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

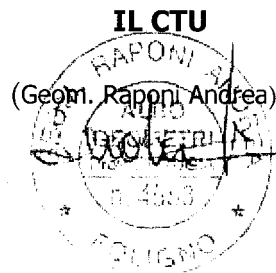
-Iscrizione Ipoteca volontaria del 03/06/1983 al n. ~~1243~~ di R.P.

- Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 29/02/2012 al n. ~~102~~ di R.P.

- Trascrizione Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del 20/10/2022 al n. 21971 di R.P.

A.1.5 VALORE DI MERCATO

€ 42.543,00



LOTTO 2

A.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 24 PART. 490 SUB 2 E SUB 3)

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
---------------	--------------	-------------	-------------	------------	-----------------	-------------	----------------

24	490	2	A/10	U	4,5	140Mq	€976,10
----	-----	---	------	---	-----	-------	---------

24	490	3	C/2	4°	-	312Mq	€ 241,70
----	-----	---	-----	----	---	-------	----------

24	1303	-	F/1	-	-	374Mq	-
----	------	---	-----	---	---	-------	---

24	490	4	B.c.n.c.	-	-	-	-
----	-----	---	----------	---	---	---	---

24	490	5	B.c.n.c.	-	-	-	-
----	-----	---	----------	---	---	---	---

Gli immobili oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione cielo terra di capannone a destinazione artigianale con antistante corte esclusiva, sito nel Comune di Deruta, Via dell'Artigianato. L'unità immobiliare con destinazione uffici risulta posizionata al piano primo dell'edificio già descritto ed è raggiungibile dalla corsia di accesso comune (Part 490 Sub 4) e dal vano scala comune (Part 490 Sub 5). Si compone di quattro vani principali oltre a servizio igienico e vani pertinenziali per una superficie complessiva pari a circa Mq 140. I locali si presentano in buono stato di conservazione, al netto della presenza di alcune piccole infiltrazioni di acque meteoriche. Gli stessi risultano dotati di tutte gli impianti necessari alla loro piena fruibilità.

A.2.2 PROPRIETA' E DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~. Nella cessione dei diritti di proprietà dei beni costituenti il Lotto 2, dovranno necessariamente essere ricompresi i diritti di comproprietà per quota pari ad 1/4 sulle particelle 1304 e

1305 del foglio 24 C.T. (quota detenuta dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ pari ad 1/2 da condividere con i beni costituenti il lotto 1).

A.2.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

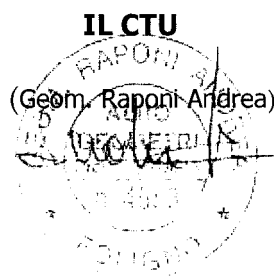
L'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme, al contrario dal punto di vista catastale necessita di una variazione catastale al fine di allineare i dati plaimetrici con quelli del catasto censuario in quanto, rispetto alle planimetrie agli atti, i dati censuari, risultano invertiti.

A.2.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione Ipoteca volontaria del 30/12/1991 al n. ~~6078~~ di R.P.
- Iscrizione Ipoteca volontaria del 30/09/1999 al n. ~~5157~~ di R.P.
- Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 29/02/2012 al n. ~~1011~~ di R.P.
- Trascrizione Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del 20/10/2022 al n. ~~1015~~ di R.P.

A.2.5 VALORE DI MERCATO

€ 164.968,00



LOTTO 3

A.3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 26 PART. 217 SUB 12 E SUB 13)

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
---------------	--------------	-------------	-------------	------------	-----------------	-------------	----------------

26	217	12	C/6	5°	41 Mq	45Mq	€67,76
----	-----	----	-----	----	-------	------	--------

26	217	13	A/2	3°	8,5 vani	193Mq	€ 812,13
----	-----	----	-----	----	----------	-------	----------

Gli immobili oggetto di valutazione, sono ricompresi in edificio di maggiore consistenza, sito nel Comune di Deruta, Via Tiberina n. 243. L'unità immobiliare con destinazione abitativa risulta collocata al piano secondo e si compone di un ingresso-disimpegno, ripostiglio posto sul vano scale, soggiorno, cucina pranzo con tinello, quattro camere e doppi servizi igienici per una superficie commerciale di piano pari a mq 217. Al medesimo livello sono presenti due terrazzi scoperti di superficie complessiva pari a Mq 22. Al piano primo sottostrada risultano presenti locali pertinenziali con superficie commerciale pari a Mq 18 ed al piano sottotetto locali con altezza compresa tra ml. 1,50 e 2,60 con superficie commerciale pari a Mq 103. Il garage al piano primo sottostrada misura una superficie commerciale pari a Mq 45. I locali si presentano in buono stato di conservazione, dotati di tutti gli impianti necessari alla loro piena fruibilità ed attualmente occupati dal proprietario. Le porzioni immobiliari indicate risultano avere diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili, individuati con i subalterni 9 e 10 della particella 217.

A.3.2 PROPRIETA' E DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per

quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

A.3.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

A.3.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 29/02/2012 al n. ~~605~~ di R.P.

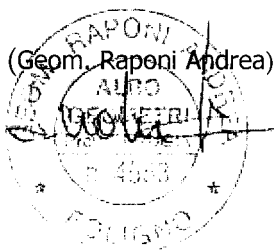
- Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 02/09/2015 al n. ~~12626~~
di R.P.

- Trascrizione Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del
patrimonio del 20/10/2022 al n. ~~10123~~ di R.P.

A.3.5 VALORE DI MERCATO

€ 200.835,00

IL CTU



A.4.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione Ipoteca Giudiziale del 29/02/2012 al n. ~~801~~ di R.P.

- Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 02/09/2015 al n. ~~1398~~
di R.P.

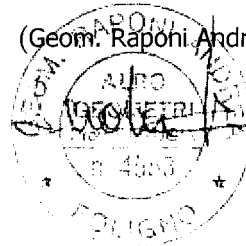
- Trascrizione Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del
patrimonio del 20/10/2022 al n. ~~6075~~ di R.P.

A.4.5 VALORE DI MERCATO

€ 176.310,00

IL CTU

(Geom. Raponi Andrea)



LOTTO 4

A.4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
26	217	18	D/5				€ 3.504,00

L'edificio risulta affacciato su Via Tiberina, Viabilità principale della porzione di valle del Comune di Deruta, all'altezza del civico 243. L'unità immobiliare con destinazione speciale è attualmente impegnata da Istituto Bancario. Non è stato possibile desumere la planimetria catastale dall'Agenzia Entrate – Territorio Perugia, in quanto secretata.

Al piano terra il locale principale ed i locali pertinenziali misurano una superficie commerciale pari a Mq 103, mentre i locali pertinenziali del piano primo sottostrada (collegati ai primi mediante scala interna) misurano una superficie commerciale pari a Mq 45. Si precisa che la superficie attualmente occupata dall'istituto bancario è maggiore di quanto sin qui descritto in quanto fanno parte dei locali consessi in locazione anche i locali distinti al Subalterno 14 della particella 217 di proprietà di terzi.

A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

A.4.3 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Conformità non valutabili in quanto l'unità è occupata da istituto bancario e le planimetrie catastali risultano secretate.