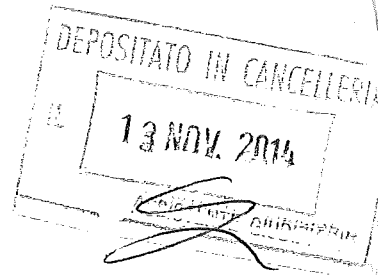


TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE CIVILE



Esecuzione Immobiliare

Italfondario S.p.a.

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **000333/13**

Giudice Dott. **Umberto Rana**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Stefano Rosati

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia al N. 720

iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia

C.F. RSTSFN64A08I921Y- P.Iva 02424010540

con studio in Spoleto (Perugia) Via dei Filosofi - "Il Ducato"

telefono: 0743221479

cellulare: 3393715558

fax: 0743221479

email: info@stefanorosati.eu

pec: s.rosati@epap.conaspec.it

Beni in Gualdo Tadino (Perugia) Via Flaminia Km 189,300
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ristorante sito in Gualdo Tadino (Perugia) frazione Caselle, Via Flaminia Km 189,300.

Composto di scala esterna (bene comune), ingresso (bene comune), sala ristorante, cucina, dispensa, servizi igienici, n.4 balconi. Area di pertinenza con parcheggio comune. Posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di circa m² 405.

Identificato al catasto fabbricati: partita 4656 intestata a **ORISSIS S.p.A.** foglio 40 mappale 619 subalterno 11, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: € 1.580,87

Coerenze: **ORISSIS, ORISSIS ORISSIS, ORISSIS, ORISSIS, ORISSIS S.p.A., ORISSIS, ORISSIS S.p.A.,** Bianchini, parti comuni, Strada Flaminia, strada comunale, stessa ditta, salvo altri.

A.1. Centrale termica: Fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 6, categoria Bene comune non censibile.

A.2. Scala esterna e ingresso: Fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 13, categoria Bene comune non censibile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza destinato ad attività commerciale -Ristorante.

Caratteristiche zona: Centrale commerciale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), palestra (sufficiente), scuola elementare, scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), polizia, piscina (buona), supermercato (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Collegamenti pubblici (km): Superstrada (2), autobus (0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ristorante Pizzeria "**ORISSIS**" di **ORISSIS** in forza di un contratto di affitto del tipo 6 + 6 rinnovabile ogni anno per l'importo a canone crescente secondo art 3 del contratto a partire da 600 euro stipulato in data 07/03/2013 con scadenza in 08/03/2019. Registrato a Perugia in data 08/03/2013.

Il contratto di affitto è stato ceduto a titolo oneroso dal locatario **ORISSIS** alla ditta "**ORISSIS**" S.r.l. semplificata per mezzo di atto a nome di Sartore Andrea Notaio in Foligno in data 23/09/2013 al n° di repertorio 17324 racc. 6411.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale (Attiva) su maggiore consistenza derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA S.P.A.**, contro *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, *OMISSIS* nata a *OMISSIS* e *OMISSIS*, a firma di Tribunale di Perugia in data 21/03/1987 iscritto a Perugia in data 23/03/1987 ai nn. 1096 del Reg. Part.
Importo ipoteca: lire 330.000.000 (€ 170.430,78)
Importo capitale: lire 164.261.764 (€ 84.834,12)

-Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A.**, contro *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* per la quota di 1/3, *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* per la quota di 1/3, *OMISSIS* nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* per la quota di 1/3, a firma di Notaio Antonio Fabi in data 10/01/2006 ai nn. 59149 di repertorio iscritto a Perugia in data 12/01/2006 ai nn. 220 del Reg. Part.
Importo ipoteca: 390.000,00 euro
Importo capitale: 260.000,00 euro (da rimborsare in 15 anni)

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. contro *OMISSIS* a firma di Ufficiale Giudiziario in data 23/05/2013 ai nn. 2948 di repertorio trascritto a Perugia in data 03/07/2013 ai nn. 10755 del Reg Part.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Realizzazione di vano ad uso ripostiglio su particella adiacente. Regolarizzabili mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività ai sensi di L. R. 1/2004 art.21. Essendo, però, tale vano parte della particella 619 sub 12, identificato con il lotto 2 nella presente perizia, non potendo prevedere in tale fase le eventuali intenzioni dei possibili acquirenti dei lotti ipotizzati circa l'utilizzo funzionale dei locali stessi, si preferisce non considerare tale difformità come opera definitiva potendo, eventualmente, demolire la parete divisoria riportando la suddivisione interna del piano nella fase autorizzativa e catastale attuale.

Costo demolizione tramezzo interno: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ N.D.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

omissis con sede in ommissis, c.f. ommissis proprietario dal 18/05/2006 ad oggi in forza di atto di conferimento immobili in società a firma di Notaio Antonio Fabi in data 18/05/2006 ai nn. 61515 di repertorio trascritto a Perugia in data 15/06/2006 ai nn. 12066 del Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

ommissis nata a ommissis il ommissis proprietaria per 1/3; ommissis nata a ommissis il ommissis proprietaria per 1/3; ommissis nata a ommissis il ommissis proprietaria per 1/3; proprietari da data antecedente il ventennio al 18/05/2006 in forza di denuncia di successione in morte di ommissis in data ommissis ai nn. 35 vol. 225 trascritto a Perugia in data 23/01/1986 ai nn. 1438 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 218 per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione intestata a ommissis. Permesso di costruzione presentato in data 03/11/1971 rilasciato in data 16/11/1971- n. prot. 218; l'agibilità è stata rilasciata in data 29/09/1977- n. prot. 118

P.E. n. 263 per lavori di Sopraelevazione edificio per laboratorio e appartamenti intestata a ommissis. Permesso di costruzione presentato in data 18/09/1974 rilasciato in data 17/10/1974- n. prot. 263; l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/1977- n. prot. 116

La concessione è riferita alla particella 461/c da cui sono derivate per costituzione le attuali particelle catastali.

P.E. n. 260/76 per lavori di Ampliamento di un fabbricato da destinare ad albergo intestata a ommissis. Permesso di costruzione presentato in data 06/10/1976- n. prot. 5862 rilasciato in data 25/05/1977- n. prot. 260

P.E. n. 6/79 e successive varianti per lavori di ampliamento ristorante e studio pubblicitario intestata a ommissis. Concessione Edilizia presentata in data 27/02/1978 rilasciata in data 02/02/1979- n. prot. 6. Variante 226 del 1980 per maggiore superficie del piano T e 1°.

P.E. n. 0071164209 per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano terzo da sottotetto a mini appartamenti per attività turistico - ricettiva e ampliamento di attività artigianale-commerciale intestata a ommissis. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/04/2014- n. prot. 7918. La pratica di sanatoria non è stata rilasciata perché non è pervenuta ai competenti uffici comunali che ne avevano fatta richiesta la documentazione tecnica integrativa.

Descrizione ristorante di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ristorante sito in Gualdo Tadino (Perugia) frazione Caselle, Via Flaminia Km 189,300.

Composto da scala esterna (bene comune), ingresso (bene comune), sala ristorante, cucina, dispensa, servizi igienici, n.4 balconi. Area di pertinenza con parcheggio comune. Posto al piano 1° sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa m² 405.

Identificato al catasto fabbricati: partita 4656 intestata a ommissis foglio 40 mappale 619 subalterno 11, categoria D/8, posto al piano 1, - rendita: € 1.580,87.

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,70.

L'immobile è parte di edificio di più ampia consistenza che insiste su lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 40 particella 619 di qualità Ente urbano.

Destinazione urbanistica:

Infissi esterni: Tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura: Materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Note: E' stata presentata S.C.I.A. per la sostituzione della copertura e l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari.

Pareti esterne: Materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: Materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: Materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: Ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.

Rivestimento: Ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso: Tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scale: Posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: Tipologia: parabola, condizioni: buone.

Condizionamento: Tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: Tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380 V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: Tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: Tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: Tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Centrale termica:

Fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 6, categoria Bene comune non censibile.

è posto al piano 1° sotto strada, è composto da 1 vano.

Sviluppa una superficie complessiva di 25 m²

Fondazioni: Tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: Materiale: c.a.

Travi: Materiale: c.a.

Solai: Tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Portone di ingresso: Tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse.

A.2. Scala esterna e ingresso:

Fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 13, categoria Bene comune non censibile.

è posto al piano T-1°, è composto da rampa singola e disimpegno.

Sviluppa una superficie complessiva di 48 m²

Strutture verticali: Materiale: c.a., condizioni: buone.

<i>Scale:</i>	Tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	Materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	Tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	Tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A proposito della tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di Gualdo Tadino e del comprensorio locale, regionale ed extra regionale (Marche), della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (m²), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione interna del ristorante in seguito a recente ristrutturazione, dell'avviata attività ristorativa, della posizione centrale e prossima alle vie di comunicazione principali che permettono di raggiungere le principali città della Regione e dell'Italia centrale e la presenza di tutti i servizi principali, della fruibilità di altri due unità immobiliari, centrale termica e scala esterna, ad uso comune con l'albergo; d'altra parte occorre considerare il mediocre stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso (realizzato più di 30 anni fa), il livello mediocre delle componenti edilizie e delle finiture.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Gualdo Tadino.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Osservatorio Immobiliare FIAIP, Rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore. **Fonti fiduciarie:** Operatori immobiliari del comprensorio gualdese-perugino, transazioni private conosciute, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi

A. Ristorante

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il valore unitario è computato tenendo conto della presenza degli accessori comuni con l'albergo.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Sala ristorante	275,00	€ 900,00	€ 247.500,00
Cucina	48,60	€ 900,00	€ 43.740,00
Dispensa	33,40	€ 900,00	€ 30.060,00
Servizi igienici	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00
Balcone 1	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Balcone 2	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Balcone 3	2,38	€ 900,00	€ 2.137,50
Balcone 4	2,38	€ 900,00	€ 2.137,50
	381,25		€ 343.125,00

- Valore corpo:	€ 343.125,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 343.125,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 343.125,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ristorante (con annesso centrale termica, scala esterna e ingresso)	406	€ 343.125,00	€ 343.125,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.156,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 325.998,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 325.498,75

Valore arrotondato

€ 325.000,00

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

-Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA S.P.A.**, contro *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, a firma di Tribunale di Perugia in data 21/03/1987 iscritto a Perugia in data 23/03/1987 ai nn. 1096 del Reg. Part. importo ipoteca: lire 330.000.000 (€ 170.430,78) importo capitale: lire 164.261.764 (€ 84.834,12)

-Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.P.A.**, contro *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/3, *omissis* nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/3, *omissis* nata a *omissis* il *omissis* per la quota di 1/3, a firma di Notaio Antonio Fabi in data 10/01/2006 ai nn. 59149 di repertorio iscritto a Perugia in data 12/01/2006 ai nn. 220 del Reg. Part. importo ipoteca: 390.000,00 euro importo capitale: 260.000,00 euro (da rimborsare in 15 anni)

4.2.2. *Pignoramenti:*

-Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. contro *omissis* a firma di Ufficiale Giudiziario in data 23/05/2013 ai nn. 2948 rep. trascritto a Perugia in data 03/07/2013 ai nn. 10755 Reg Part.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'edificio è stato realizzato nel 1977 e modificato nel 1981. Nel 1986 è stata chiesta una concessione edilizia in sanatoria che intendeva sanare due tipologie differenti di abusi edilizi: una riguardava l'ampliamento della parte dell'edificio a destinazione commerciale (lavori eseguiti nel 1981); l'altra aveva come oggetto il cambiamento di destinazione d'uso del 3° piano da sotto tetto a mini appartamenti (lavori eseguiti nel 1979) nell'ambito dell'attività ricettiva già esercitata al piano 2° (Albergo).

La pratica edilizia, dopo la presentazione ed il pagamento dell'oblazione calcolata, non è stata rilasciata perché i proprietari richiedenti non avevano presentato la documentazione integrativa necessaria individuata dai competenti uffici tecnici comunali.

Il piano 3° è un piano sottotetto, mansardato, avente un'altezza massima di circa 230 cm. La copertura è a padiglione tronco, cioè con la parte superiore piana. In base alla legge regionale 1/2004 è divenuto possibile utilizzare ai fini abitativi e ricettivi tali locali purché siano rispettate alcune condizioni minime: esistenza dell'edificio all'entrata in vigore della legge, altezza interna non inferiore ai 2,20 m, dotazione di finestre apribili aventi superficie non inferiore ad 1/16 della superficie calpestabile o avere ricambi d'aria favoriti da impianti di ventilazione, dotazione di opere d'isolamento termico della copertura.

In conformità a tale normativa e in considerazione delle citate strutture edilizie del piano suddetto, è possibile individuare tre differenti zone all'interno del piano stesso:

-una parte principale, centrale, caratterizzata dalla copertura piana con altezza interna variabile da 230 e 220 cm che ne determina la concessione di abitabilità anche in considerazione delle condizioni aereo illuminanti riscontrate; -una parte avente copertura in pendenza (dalla fine della copertura piana fino al raggiungimento della quota interna di m. 1,50) che non possiede i requisiti minimi di abitabilità ma che è agevolmente sfruttata a tali

fini; -una parte residuale che termina al congiungimento dell'intradosso della copertura con l'estradosso del solaio avente un'altezza inferiore a 150 cm, non calpestabile, utilizzabile solo come spazio per arredi fissi o ripostiglio.

Il cambio di destinazione d'uso è regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47). Da indagine approfondita presso l'ufficio tecnico urbanistico del comune di Gualdo Tadino, dove sono state ottenute le copie delle differenti concessioni edilizie rilasciate negli anni per l'immobile in questione ed in seguito a interviste con i tecnici comunali preposti tendenti a valutare la sanabilità delle opere abusive e alla quantificazione dei costi eventualmente necessari per ottenerla, il sottoscritto è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- la parte del piano 3° avente copertura piana superiore a m. 2,20, rientrando nelle condizioni minime ammissibili espresse nella legge regionale 1/2004, art. 34 e 35 ed integrazioni, può essere reso abitabile mediante completamento della pratica edilizia di sanatoria già presentata;
- la parte di piano adiacente alla precedente, caratterizzata dalla copertura a falda inclinata ed avente un'altezza compresa tra 230 e 150 cm., non rientra nelle tipologie edilizie eleggibili nella succitata legge; essa costituisce quindi una eccezione. In virtù della prossimità ad ambiente di maggiore superficie aventi caratteristiche di conformità, delle evidenti prerogative di funzionalità, degli eventuali interventi di modifica della quota d'imposta o del colmo delle falde di copertura, consentiti in deroga all'art 34 della L.R. 1/2004 e in forza delle altre deroghe alle norme della L.R. 1/2004 riservate alle valutazioni delle ASL che possono prescrivere soluzioni tecniche per il corretto utilizzo dei vani alla destinazione prevista, è plausibile prevedere l'ottenimento di una abitabilità "allargata" anche a quest'area minore;
- la parte esterna avente superficie inferiore al metro e mezzo dovrà essere chiusa, o meglio, occupata da armadi, arredi fissi, ripostigli funzionali ma non "abitabili".

Oneri per Cambiamento di destinazione d'uso ad attività turistico-ricettiva in difformità di concessione edilizia che non comportino aumento della superficie utile: € 7.000,00
(calcolo conteggiato dai tecnici comunali in base alla S.U.C. interessata dall'abuso)

Spese tecniche per realizzazione tavole di progetto e presentazione domanda di condono edilizio: € 2.000,00

Oblazioni: € 0,00 (già versate)

Oneri totali: € 9.000,00

La difformità riguarda solo il corpo B del lotto 2, cioè il piano terzo sottotetto adibito a mini appartamenti per l'attività ricettiva.

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ N.D.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* proprietario dal 18/05/2006 ad oggi in forza di atto di conferimento immobili in società a firma di Notaio Antonio Fabi in data 18/05/2006 ai nn. 61515 di repertorio trascritto a Perugia in data 15/06/2006 ai nn. 12066 del Reg. Part.

6.2 Precedenti proprietari:

ORUSSIS nata a ORUSSIS il ORUSSIS proprietaria per 1/3; ORUSSIS nata a ORUSSIS il ORUSSIS proprietaria per 1/3; ORUSSIS nata a ORUSSIS il ORUSSIS proprietaria per 1/3; proprietario da data antecedente il ventennio al 18/05/2006 in forza di denuncia di successione in morte di ORUSSIS in data ORUSSIS ai nn. 35 vol. 225 trascritto a Perugia in data 23/01/1986 ai nn. 1438 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 218 per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione intestata a ORUSSIS. Permesso di costruzione presentata in data 03/11/1971 rilasciata in data 16/11/1971- n. prot. 218 l'agibilità è stata rilasciata in data 29/09/1977- n. prot. 118

P.E. n. 263 per lavori di Sopraelevazione edificio per laboratorio e appartamenti intestata a ORUSSIS. Permesso di costruzione presentata in data 18/09/1974 rilasciata in data 17/10/1974- n. prot. 263 l'agibilità è stata rilasciata in data 28/09/1977- n. prot. 116

Riferito limitatamente a:, la concessione è riferita alla particella 461/c da cui sono derivate per costituzione le attuali particelle catastali.

P.E. n. 260/76 per lavori di Ampliamento di u fabbricato da destinare ad albergo intestata a ORUSSIS. Permesso di costruzione presentata in data 06/10/1976- n. prot. 5862 rilasciata in data 25/05/1977- n. prot. 260

P.E. n. 6/79 e successive varianti per lavori di ampliare un ristorante e studio pubblicitario intestata a ORUSSIS. Concessione Edilizia presentata in data 27/02/1978 rilasciata in data 02/02/1979- n. prot. 6. Variante 226 del 1980 per maggiore superficie del piano T e 1°.

P.E. n. 0071164209 per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano terzo da sottotetto a mini appartamenti per attività turistico - ricettiva e ampliamento di attività artigianale-commerciale intestata a ORUSSIS. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/04/2014- n. prot. 7918 la pratica non è ancora stata rilasciata La pratica di sanatoria non è stata rilasciata perché non è pervenuta ai competenti uffici comunali che ne avevano fatto richiesta la documentazione tecnica integrativa.

Descrizione albergo (piano 1° e 2°) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo (piano 1° e 2°) sito in Gualdo Tadino (Perugia) frazione Caselle, Via Flaminia Km 189,300.

Composto di, al piano 1°: Ingresso e vano scala interna

Al piano 2°: n. 20 camere, n. 20 servizi igienici, n. 1 ripostiglio, corridoio; vano scala, n. 4 balconi.

Posto al piano 1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa m² 550

Identificato al catasto fabbricati: partita 4656 intestata a ORUSSIS foglio 40 mappale

619 subalterno 12, categoria D/2, posto al piano T-1-2, - rendita: € 6.352,42.

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70 al piano 1 e 2.

L'immobile è parte di edificio di più ampia consistenza che insiste su lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 40 particella 619 qualità Ente urbano.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 63 del 04/08/2006 - ultima variante D.D.C. n. 29 del 29/07/2013 l'immobile è identificato nella zona B4.3 - Zone B4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane.

Norme tecniche ed indici: Le zone B4 sono zone prevalentemente edificate, in altre parole già assoggettate a P.A., con destinazione prevalente per attività economiche terziarie o comunque compatibili con il contesto urbano.

Zone B4.3 - interventi consentiti:

- IF max = 1,5 mc./mq.
- UF max = 0,50 mq/mq
- SP min = 30% della SF
- H max = 8 m.

Destinazioni d'uso ammesse:

4.2 (solo strutture M1-E), 5.1, 5.4, 5.5, 8.1, 8.2, 8.3.

Destinazione.	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso con vano scala interna (piano 1°)	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
Camera 1	Sup. reale lorda	17,80	1,00	17,80
Camera 2	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
Camera 3	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Camera 4	Sup. reale lorda	16,70	1,00	16,70
Camera 5	Sup. reale lorda	12,20	1,00	12,20
Camera 6	Sup. reale lorda	19,50	1,00	19,50
Camera 7	Sup. reale lorda	19,20	1,00	19,20
Camera 8	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
Camera 9	Sup. reale lorda	23,50	1,00	23,50
Camera 10	Sup. reale lorda	17,80	1,00	17,80
Camera 11	Sup. reale lorda	8,30	1,00	8,30
Camera 12	Sup. reale lorda	15,70	1,00	15,70
Camera 13	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
Camera 14	Sup. reale lorda	14,80	1,00	14,80
Camera 15	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
Camera 16	Sup. reale lorda	20,40	1,00	20,40
Camera 17	Sup. reale lorda	22,90	1,00	22,90
Camera 18	Sup. reale lorda	10,20	1,00	10,20
Camera 19	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
Camera 20	Sup. reale lorda	12,60	1,00	12,60
Servizi igienici 1	Sup. reale lorda	3,60	1,00	3,60
Servizi igienici 2	Sup. reale lorda	2,20	1,00	2,20
Servizi igienici 3	Sup. reale lorda	2,40	1,00	2,40
Servizi igienici 4	Sup. reale lorda	1,90	1,00	1,90
Servizi igienici 5	Sup. reale lorda	3,70	1,00	3,70
Servizi igienici 6	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Servizi igienici 7	Sup. reale lorda	2,45	1,00	2,45
Servizi igienici 8	Sup. reale lorda	2,45	1,00	2,45
Servizi igienici 9	Sup. reale lorda	2,45	1,00	2,45
Servizi igienici 10	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40
Servizi igienici 11	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Servizi igienici 12	Sup. reale lorda	2,10	1,00	2,10
Servizi igienici 13	Sup. reale lorda	2,10	1,00	2,10
Servizi igienici 14	Sup. reale lorda	3,90	1,00	3,90
Servizi igienici 15	Sup. reale lorda	2,80	1,00	2,80
Servizi igienici 16	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Servizi igienici 17	Sup. reale lorda	3,40	1,00	3,40

Servizi igienici 18	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Servizi igienici 19	Sup. reale lorda	2,10	1,00	2,10
Servizi igienici 20	Sup. reale lorda	2,10	1,00	2,10
Corridoio	Sup. reale lorda	68,50	1,00	68,50
Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
Balcone 1	Sup. reale lorda	7,00	0,25	1,75
Balcone 2	Sup. reale lorda	7,00	0,25	1,75
Balcone 3	Sup. reale lorda	9,50	0,25	2,38
Balcone 4	Sup. reale lorda	9,50	0,25	2,38
quivalente	Sup. reale lorda	550,85		526,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: non rilevabili.
- Copertura:* tipologia: a padiglione con lastrico, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: scarse.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane al piano 2°, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, tranne alcune stanze (scarse).
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: parabola.
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: non rilevabili per mancanza fornitura energia elettrica.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Centrale termica: fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 6, categoria Bene comune non censibile.

E' posto al piano 1S, è composto da 1 stanza, misura circa 25 m²

A.2. Scala esterna e ingresso: fabbricati: foglio 40 mappale 619 subalterno 13, categoria Bene comune non censibile.

è posto al piano T-1, è composto da rampa singola e disimpegno. Sviluppa una superficie complessiva di 48 m²

Descrizione mini appartamenti (piano 3°) di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di mini appartamenti (piano 3°) sito in Gualdo Tadino (Perugia) frazione Caselle, Via Flaminia Km 189,300.

Composto da Al piano 3° (sotto tetto): n. 8 camere, n.8 servizi igienici, n. 7 soggiorni, n.7 cucine, n.10 balconi, organizzati in 8 mini-appartamenti; vano scala, disimpegno; posto al piano 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **445**

Identificato al catasto fabbricati: partita 4656 intestata a **ORTISSIS** foglio 40 mappale 619 subalterno 12, categoria D/2, posto al piano T-1-2, - rendita: € 6.352,42.

L'edificio è stato costruito nel 1977, ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,30.

L'immobile è parte di edificio di più ampia consistenza che insiste su lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 40 particella 619 qualità Ente urbano.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 63 del 04/08/2006 - ultima variante D.D.C. n. 29 del 29/07/2013 l'immobile è identificato nella **Zona B4.3** - Zone B4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane.

Norme tecniche ed indici: Le zone B4 sono zone prevalentemente edificate, ovvero già assoggettate a P.A., con destinazione prevalente per attività economiche terziarie o comunque compatibili con il contesto urbano.

Zone B4.3 - interventi consentiti:

- IF max = 1,5 mc./mq.
- UF max= 0,50 mq/mq
- SP min = 30% della SF
- H max = 8 m.

Destinazioni d'uso ammesse:

4.2 (solo strutture M1-E), 5.1, 5.4, 5.5, 8.1, 8.2, 8.3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti (soggiorno, camera, wc), copertura in piano di altezza m. 2,30 (abitabile)	Sup. reale lorda	246,00	0,75	184,50
Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti (soggiorno, camera, wc), copertura in pendenza di altezza da m.2,30 a 1,50 (non abitabile)	Sup. reale lorda	46,00	0,35	16,10

Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti, con copertura in pendenza di altezza inferiore a m. 1,50 (non abitabile)

	Sup. reale lorda	55,00	0,10	5,50
Balcone 1	Sup. reale lorda	3,70	0,25	0,93
Balcone 2	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
Balcone 3	Sup. reale lorda	6,20	0,25	1,55
Balcone 4	Sup. reale lorda	7,20	0,25	1,80
Balcone 5	Sup. reale lorda	12,00	0,25	3,00
Balcone 6	Sup. reale lorda	4,30	0,25	1,08
Balcone 7	Sup. reale lorda	4,30	0,25	1,08
Balcone 8	Sup. reale lorda	4,30	0,25	1,08
Balcone 9	Sup. reale lorda	11,20	0,25	2,80
Balcone 10	Sup. reale lorda	4,70	0,25	1,17
Corridoio	Sup. reale lorda	35,50	1,00	35,50
	Sup. reale lorda	444,40		257,07

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: non rilevabili.
- Copertura:* tipologia: a padiglione con lastrico, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane al piano 2°, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: manto bituminoso, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone, tranne alcune stanze (scarse).
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: parabola.
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: non rilevabili per mancanza fornitura energia elettrica.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Accessori:	Vedere corpo A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A proposito della tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del Comune di Gualdo Tadino, del comprensorio locale, regionale ed extra regionale (Marche), della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite d'immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Il ricorso a tale procedimento si ritiene ineluttabile in considerazione della mancanza di dati relativi a recenti bilanci economici della struttura alberghiera in conseguenza della sua inattività da alcuni anni; questo fatto esclude il ricorso al procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, usualmente da preferire quando si tratta di stimare immobili adibiti ad attività imprenditoriali. Data la tipologia del bene, la ricerca di compravendite recenti si è estesa a zone commerciali relativamente lontane, aventi comunque caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (m²), riferito alla superficie commerciale determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto della potenzialità reddituale di un'attività poco diffusa nel comprensorio, della posizione centrale e prossima alle vie di comunicazione principali che permettono di raggiungere le principali città della Regione e dell'Italia centrale e la presenza di tutti i servizi principali, della fruibilità di altri due unità immobiliari, centrale termica e scala esterna, ad uso comune con il ristorante. D'altra parte occorre considerare il mediocre stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso (realizzato più di 30 anni fa), il livello mediocre delle componenti edilizie e delle finiture, soprattutto riguardante i balconi e la copertura in fibrocemento, la necessità di realizzare opere d'isolamento termico della copertura ai fini del conseguimento dei requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità, la riattivazione e verifica di conformità degli impianti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Gualdo Tadino.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI - Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Osservatorio Immobiliare FIAIP, Rivista "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore.

Fonti fiduciarie: Operatori immobiliari del comprensorio gualdese-perugino, transazioni private conosciute, precedenti perizie.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo (piano 1° e 2°)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso con vano scala interna (p.1)	72,00	€ 900,00	€ 64.800,00
Camera 1	17,80	€ 900,00	€ 16.020,00
Camera 2	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Camera 3	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
Camera 4	16,70	€ 900,00	€ 15.030,00
Camera 5	12,20	€ 900,00	€ 10.980,00
Camera 6	19,50	€ 900,00	€ 17.550,00
Camera 7	19,20	€ 900,00	€ 17.280,00
Camera 8	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
Camera 9	23,50	€ 900,00	€ 21.150,00
Camera 10	17,80	€ 900,00	€ 16.020,00
Camera 11	8,30	€ 900,00	€ 7.470,00
Camera 12	15,70	€ 900,00	€ 14.130,00
Camera 13	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Camera 14	14,80	€ 900,00	€ 13.320,00
Camera 15	20,40	€ 900,00	€ 18.360,00
Camera 16	20,40	€ 900,00	€ 18.360,00
Camera 17	22,90	€ 900,00	€ 20.610,00
Camera 18	10,20	€ 900,00	€ 9.180,00
Camera 19	11,00	€ 900,00	€ 9.900,00
Camera 20	12,60	€ 900,00	€ 11.340,00
Servizi igienici 1	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Servizi igienici 2	2,20	€ 900,00	€ 1.980,00
Servizi igienici 3	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
Servizi igienici 4	1,90	€ 900,00	€ 1.710,00
Servizi igienici 5	3,70	€ 900,00	€ 3.330,00
Servizi igienici 6	3,80	€ 900,00	€ 3.420,00
Servizi igienici 7	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Servizi igienici 8	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Servizi igienici 9	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Servizi igienici 10	3,40	€ 900,00	€ 3.060,00
Servizi igienici 11	3,80	€ 900,00	€ 3.420,00
Servizi igienici 12	2,10	€ 900,00	€ 1.890,00
Servizi igienici 13	2,10	€ 900,00	€ 1.890,00
Servizi igienici 14	3,90	€ 900,00	€ 3.510,00
Servizi igienici 15	2,80	€ 900,00	€ 2.520,00
Servizi igienici 16	4,40	€ 900,00	€ 3.960,00
Servizi igienici 17	3,40	€ 900,00	€ 3.060,00
Servizi igienici 18	3,80	€ 900,00	€ 3.420,00
Servizi igienici 19	2,10	€ 900,00	€ 1.890,00
Servizi igienici 20	2,10	€ 900,00	€ 1.890,00
Corridoio	68,50	€ 900,00	€ 61.650,00

Ripostiglio	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Balcone 1	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Balcone 2	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Balcone 3	2,38	€ 900,00	€ 2.137,50
Balcone 4	2,38	€ 900,00	€ 2.137,50
	526,10		€ 473.490,00

- Valore corpo:	€ 473.490,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 473.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 473.490,00

B. mini appartamenti (piano 3°)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti con copertura in piano di altezza m. 2,30	184,50	€ 800,00	€ 147.600,00
Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti con copertura in pendenza di altezza da m. 2,30 a 1,50	16,10	€ 800,00	€ 12.880,00
Porzione di Mansarda, costituita da n. 8 mini-appartamenti con copertura in pendenza di altezza inferiore a m. 1,50	5,50	€ 800,00	€ 4.400,00
Balcone 1	0,93	€ 800,00	€ 740,00
Balcone 2	1,00	€ 800,00	€ 800,00
Balcone 3	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Balcone 4	1,85	€ 800,00	€ 1.480,00
Balcone 5	3,10	€ 800,00	€ 2.480,00
Balcone 6	1,08	€ 800,00	€ 860,00
Balcone 7	1,08	€ 800,00	€ 860,00
Balcone 8	1,08	€ 800,00	€ 860,00
Balcone 9	2,90	€ 800,00	€ 2.320,00
Balcone 10	1,17	€ 800,00	€ 940,00
Corridoio	35,50	€ 800,00	€ 28.400,00
	257,07		€ 205.660,00

- Valore corpo:	€ 205.660,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 205.660,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 205.660,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo (piano 1 e 2) con annessa centrale termica, scala esterna e ingresso.	550	€ 473.490,00	€ 473.490,00
B	Mini-appartamenti (piano 3°)	445	€ 205.660,00	€ 205.660,00
			€ 679.150,00	€ 679.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 33.957,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 645.192,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 636.192,50

Valore arrotondato

€ 636.000,00

il perito
Dott. Stefano Rosati