



TRIBUNALE ORDINARIO di SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 16/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. CAPPELLINI ALBERTO

Procedura esecutiva promossa da

MAIOR SPV S.R.L. e per essa Pretios Credit Servicing S.p.A

Contro

~~_____~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foligno, il 29/09/2023

Il C.T.U.

Geom. Roberto Cirinelli



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Copia Atti di Provenienza del Bene oggetto di Esecuzione.

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio Catastale, Stralcio "Google Maps" e rispettiva Documentazione Fotografica.

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Foligno, per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
- Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi;

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale;
- Visura Storica per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto;
- Stralcio Planimetrico (vax) scala 1:2.000 per l'individuazione a vista dell'unità
- Planimetrie Depositate;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiungibile.

ALLEGATO "5"

- Ispezione per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare

ALLEGATO "6"

- Copia Contratto di locazione ad uso Abitativo, depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

ALLEGATO "7"

- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Foligno, completa di nomina del Softscritto.



TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. Roberto Cirinei, nato a Montefalco il 05/08/1968, con Studio a Montefalco, Via Casale n. 71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 3885, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. **CAPPELLINI ALBERTO** e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 16 / 2023**.

Promossa da:

MAIOR SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1, e per essa **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, con sede a Milano, via Valtellina n. 15/17 in forza di procura speciale del 20.05.2019 a rogito del Notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. 140487 racc. 35375, in persona del procuratore speciale Avv. Giovanni Paolo LIOTTA, nato a Cosenza il 28/09/1979, C.f.

LTTGNN79P28D086X, in virtù dei poteri ad esso conferiti giusta procura del Dott. Stefano Montuschi nella sua qualità di consigliere della Prelios Credit Solutions S.p.a. in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 24.07.2019, con firma autenticata del Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 25.05.2020 (rep. 142719, racc. 36506), registrata a Milano il 27.05.2020 alla serie 1T, rappresentata e difesa dall'Avv. **Giacomo Alemani** (c.f. LMNGMM66R12F205A), giusta procura in atti, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Milano, via Albricci n. 8,



pec giacomo.alemani@open.legalmail.it

contro:

[Redacted text]

VISTO

Il verbale di udienza del 14/04/2023, ove il Sottoscritto giusta nomina precedente, presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l'espletamento delle operazioni peritali in simergia con il giudice giudiziario I.V.G.U anche esso nominato con Ordinanza di nomina del 12/04/2023

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale il GE rinvia per l'autorizzazione alle vendite all'udienza del giorno al 09/11/2023;

espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. Allegato "7"), viene comunicato all'Esecutato [Redacted], il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno **26/06/2023**, per le ore **10.00** al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che





negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione. Il giorno **26/06/2023**, per le ore **10.00**, nel luogo per cui è causa, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foligno, viale Firenze n. 152/154, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio **115** Part. **112** sub. **8** e sub. **9** a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo,

si dichiarano aperte le operazioni peritali.

Pertanto in quella sede, risultano presenti:

La Sig.ra Nadif Fatima Ezzahara, in qualità di affittuaria dell'unità Foglio **115** Part. **112** sub. **9**, della quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo), il sig. Moscati Mauro nominativo dell'incaricato I.V.G. ad effettuare il sopralluogo. Si accede all'unità di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto della stessa per cui è causa, ispezionandola accuratamente e documentandola attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che

permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redigere la perizia finale.

Ricapitolando, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, di non fissare un altro in questo caso, avendo acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito presso COMUNE DI FOLIGNO - Area Governo del Territorio SPORTELO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA (SUAPE), nonché dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la perfetta conformità planimetrica che della destinazione d'uso dichiarata.

Al termine del sopralluogo, è stato redatto il verbale sia dal sottoscritto che dall'incaricato del I.V.G. entrambi sottoscritti dai tutti presenti, che si allegano alla coerente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Per la stessa data con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato all'Esecutato (~~.....~~), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno **26/06/2023**, per le ore **10.00** al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione. Il giorno **26/06/2023**, per le ore **10.00**, nel luogo per cui è causa, ovvero



<p>presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foligno, viale Firenze n. 152/154, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 115 Part. 112 sub. 8 a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, si dichiarano aperte le operazioni peritali.</p> <p>Pertanto in quella sede, risultano presenti:</p> <p>il sig. Moscati Mauro, nominativo dell'incaricato I.V.G. non è presente l'esecutata e nessuno da lei delegato. L'immobile risulta chiuso e apparentemente al momento non utilizzato. Il sig. Moscati Mauro mi porta a conoscenza che l'immobile in esecuzione (Comune al Foglio 115 Part. 112 sub. 8) è già oggetto di pignoramento in altra procedura di esecuzione presso il tribunale di Spoleto, quindi non si ritiene opportuno programmare un'ulteriore sopralluogo e tanto meno procedere in modo forzato all'ispezione interna dell'immobile.</p> <p>Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione. Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:</p> <p>PREMESSA</p> <p>trattasi di un'unità appartenente ad un edificio inserito in un</p>	
---	--



<p>contesto prettamente urbano; classificabile come agglomerato ad alta densità abitativa esclusivamente residenziale, disposto su di un unico livello e localizzato al piano terra, nel Comune di Foligno, viale Firenze n. 152/154. Pertanto, l'unità di cui trattasi, è di seguito descritta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PORZIONI DI FABBRICATO <ul style="list-style-type: none"> o appartamento residenziale situato al piano terra e un piccolo fondo distaccato anche esso al piano terra, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Foligno. Unità occupata dalla locataria con regolare contratto di locazione (rif. Allegato "6") catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 115, particella 112 subalterno 9 – categoria A/3 – classe 3 – vani 2 – rendita catastale Euro 118.79. <p>Come sopra segnalato, trattasi di unità facente parte di un edificio, appartenente ad un contesto prettamente urbano in primissima periferia, attualmente ricadente in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale vigente e nomenclata zona "UCIMRMA"</p> <p>– zona residenziale ad alta densità- oltre a ricadere in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della legge 64/74, ricade anche nel vincolo ferroviario.</p> <p>La zona in cui ricade l'edificio fa parte di un contesto urbano, dotata per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e</p>	
--	--



trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc. Inoltre, la zona risulta dotata di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza. Il fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi è stato oggetto d'intervento edilizio approvato con licenza n° 149 del 27-09-1997 (ordinanza n° 61/97 ricostruzione post sisma del 1997). Mentre l'unità oggetto di esecuzione allo stato di fatto risulta essere il frutto di un titolo abilitativo (D.I.A. n° 616/2006 del 05/12/2006 prot. 19278/07) regolarmente rilasciato per "Ristrutturazione interna e suddivisione in due unità immobiliari ad uso abitative" per il quale peraltro, risulta rilasciato anche il Certificato di Agibilità n° 114 del 07/11/2011.	Fascicolo "1"
Pertanto, premesso che l'aspetto urbanistico-edilizio risulta essere di semplice interpretazione e ben definito, dovendo trarre una conclusione allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.	LOTTO n. 1
Assenti condoni ai sensi della Legge 47/85 e successive sanatorie.	RELAZIONE DI STIMA
Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di n. 1 lotto, identificato come "LOTTO 1" e come richiesto dalla S.V., creando rispettivamente un unico fascioleto (rif. "FASCICOLO 1"), come di seguito.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA
	Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. Il., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. Allegato "5" - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare - schema Ventennale).
	Pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Foligno, Viale Firenze n°152 e precisamente:
	UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO (1) :
	- Unità Residenziale sviluppata al piano terra, ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati: Comune di Foligno al foglio 115, particella 112 subalterno 9 – categoria A/3 – classe 3 – vani 2 – rendita catastale Euro 118.79
	PROPRIETA':
	• proprietà per quota pari ad 1 / 1.

	PROVENIENZA:
	Confermata pertanto e verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle

	trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripropone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. Allegato "5").	
	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:	
	L'unità appartiene ad un contesto di semplice interpretazione. Nella fattispecie, si descrive come di seguito:	
	trattasi di porzione di fabbricato ubicato a piano terra composto da una unica unità residenziale con accesso autonomo ed indipendente dalla corte comune all'intero edificio.	
	Nel caso specifico, non risultando una superficie fondiaria che giustifichi nuove edificazioni, si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, come da controlli effettuati, non esiste capacità edificatoria che possa giustificare un aumento del volume. Pertanto, premesso che l'aspetto urbanistico-edilizio risulta essere di semplice interpretazione e ben definito, dovendo trarre una conclusione allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.	
	A tal proposito, presso gli archivi degli uffici preposti esistono e risultano i seguenti Titoli Abilitativi. (si riportano i più significativi):	
	<ul style="list-style-type: none"> • Licenza a costruire n° 149 del 27-09-1997 (ordinanza n° 61/97 ricostruzione post sisma del 1997). • D.I.A. n° 616/2006 del 05/12/2006 prot. 19278/07 	
	"Ristrutturazione interna e suddivisione in due unità immobiliari"	
	<ul style="list-style-type: none"> • Certificato di Agibilità n° 114 del 07/11/2011. 	
		9
		10

CONCLUSIONI:

- Conformità Urbanistico Edilizia;
- Conformità Catastale;

ASSENTI pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

PERTANTO TRATTASI:

UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO (1) :

Pertanto l'unità di cui trattasi, insieme all'intero fabbricato, per il quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi sopra menzionati, risulta essere realizzata su struttura portante in muratura mista (mattoni e pietra), sporto di gronda in latero cemento, solai anche essi in latero cemento, copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente opportunamente intonacata, lattoneria in rame, nel complesso, le facciate dell'intero edificio necessitano di un intervento di manutenzione straordinario.

Nello specifico risulta:

- Unità residenziale posta al Piano Terra, con accesso indipendente dalla corte comune, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:
 - Cucina/Soggiorno, Bagno e Camera
 - Altezza interna utile e costante di h=2,80 mt.;
 - Superficie Utile Calpestabile mq. 31,00 circa
 - Un piccolo fondo a piano terra anche esso accessibile da corte comune
 - Altezza interna utile h=2,10/2.70 mt.;

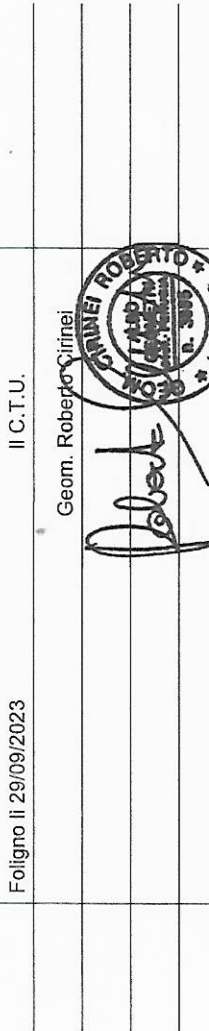
<p>Superficie Utile Calpestable mq. 6,00 circa</p>	<p>Oltre a quota proporzionale sulle parti comuni, nella fattispecie piccola corte adiacente al caseggiato accessibile dalla via pubblica.</p> <p>L'unità, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in piastrelle di gres, rivestimenti in ceramica, dotata di impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario autonomo alimentato con caldaia esterna a gas metano, corpi radianti in alluminio, portoncino di accesso all'unità blindato in ferro rivestito in legno, porte interne in legno laccato bianco tamburato, infissi interni (finestre) in alluminio laccate bianche con doppi vetri, ed infissi esterni (persiane) in legno.</p> <p>Scarico acque reflue mediante allaccio al pubblico collettore. Scarico acque bianche mediante allaccio al pubblico collettore.</p> <p>Stato Manutentivo:</p> <p>L'unità necessita di una manutenzione ordinaria nella tinteggiatura interna e negli infissi esterni (persiane), di una manutenzione straordinaria e risolutiva per l'eliminazione dell'umidità di risalita su alcune pareti, come evidenziato dalla documentazione fotografica (rif. Allegato "2").</p> <p>Ricapitolando, l'unità di cui trattasi, risulta ubicata in una zona dotata dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono la prima periferia. Assenti</p>
<p>dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura. (rif. Allegato "5")</p> <p>CALCOLO DELLE SUPERFICI</p> <p>Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche.</p> <p>Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo. Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo (rif. Allegato "4") per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente che in questo caso, maggiori tale superficie del y % ("y"percento) equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.</p> <p>Pertanto risulta:</p> <p>[SL(Superficie Lorda) = SN(Superficie Netta) x 1.y(moltiplicatore)]</p> <p>Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi</p>	<p>dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura. (rif. Allegato "5")</p> <p>CALCOLO DELLE SUPERFICI</p> <p>Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche.</p> <p>Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo. Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo (rif. Allegato "4") per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente che in questo caso, maggiori tale superficie del y % ("y"percento) equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.</p> <p>Pertanto risulta:</p> <p>[SL(Superficie Lorda) = SN(Superficie Netta) x 1.y(moltiplicatore)]</p> <p>Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi</p>

	<p>moltiplicato ulteriormente per dei Coefficienti di Ragguaglio per Destinazione e per Merito in funzione dunque, alla destinazione, allo stato locativo, al Piano (presenza/assenza ascensore), allo stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.</p> <p>CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU’ PROBABILE VALORE</p> <p>DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:</p> <p>Premesso che l'immobile risulta ubicato presso il territorio del comune di Foligno, quale amministrazione non appartenente a quelle ricadenti nel cratere del sisma del centro Italia dell'anno 2016, seppur interessata dagli eventi sismici producendo danni tali da generare lo sgombro di alcuni fabbricati; che il fabbricato nella sua interezza, non risulta aver riportato danni; per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica</p> <p>– comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manufentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2022, 2° semestre),</p>	
--	---	--



	<p>nonché dal Listino Prezzi Il Trimestre 2023, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante. A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione Civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale, sulla scorta peraltro, anche degli importi riportati su alcuni Atti di Compravendita recenti di altre unità limitrofe, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 850,00/mq. ed euro 1.150,00/mq.</p> <p>Pertanto, per l'unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei</p>	
--	--	--



	<p>prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario medio pari ad euro 950,00/mq (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima stabilito si rinvia al relativo (rif. Allegato "4"). Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UNITA' IDENTIFICATA AL PUNTO (1) : - Unità Residenziale, censita al C. F. del Comune di Foligno al foglio 115, particella 112 subalterno 9 <p>L'unità ad uso abitativo, risulta essere disposta al PT, con accesso indipendente. Mq. 39.62 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950.00 (euro/mq.) = euro 37.639,00.</p> <p>CONCLUSIONI</p> <p>Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento, possa valutarsi in:</p> <p>LOTTO 1 (UNICO): euro 37.630,00 (euro trentasettemilaseicentotrenta/00) arrotondato all'unità.</p> <p>ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, NON ANDRANNO APPORTATE DETRAZIONI.</p> <p>ADEMPIMENTI:</p>
<p>- NESSUNO.</p> <p>*****</p>	
<p>Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.</p>	
<p>La presente relazione si compone di :</p> <ul style="list-style-type: none"> · n. 17 pagine; · n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 17 fotografie a colori.. 	
<p>Foligno il 29/09/2023</p>	
<p>Geom. Roberto Cirinei</p>	
<p>Il C.T.U.</p>	
	
	<p>15</p>
	<p>16</p>

