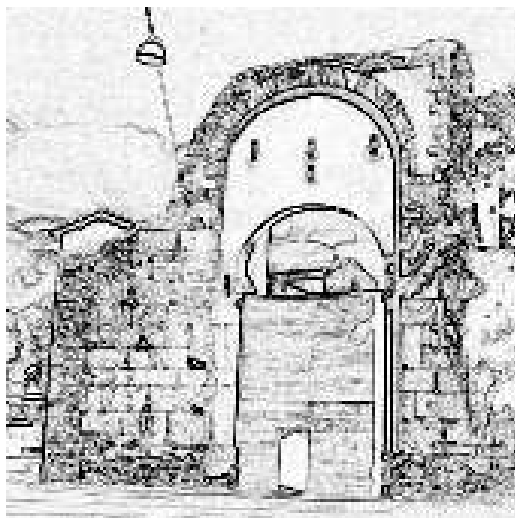


Studio Tecnico A.F.M. Progetti
di Matteo Pecchioli, Andrea Belmonte e Fabiana Virgili

Via Cerquiglia n°54
06049 SPOLETO(PG)

Tel. Fax 0743/223560
afmprogetti@libero.it



Tribunale di Spoleto
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Immobiliare promosso da
“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
in nome e per conto della MPS CAPITAL SERVICES S.p.A.,
già BANCA per L'IMPRESA S.p.A.
contro

_____”
(R.G.E. 141/2016)

Spoleto li, 10/11/2017

Il C.T.U.

Geom. Fabiana Virgili



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PERIZIA DI STIMA
RELATIVA AL PROCEDIMENTO IMMOBILIARE
PROMOSSO DA “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
S.p.A. in nome e per conto della MPS CAPITAL SERVICES
S.p.A., già BANCA per L'IMPRESA S.p.A.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

(R.G.E. 141/2016)

Nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in data 07/09/2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto, Dott. Simone Salcerini, la sottoscritta geom. Fabiana Virgili, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n°4441, prestava il giuramento di rito nell'udienza del 23/02/2017, in tale sede il sig. Giudice poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

- **1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;**
- **2) provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;**



- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso;
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio;
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata



difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza e l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo



stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- 13) *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati; in caso di convenzioni matrimoniali particolari acquisisca copia delle stesse presso gli uffici competenti;*
- 14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
- 15) *descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- 16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale o carraio) ai lotti evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*
- 17) *determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i*



soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni- dell'ultimo dei figli);

- 18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e procedura, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compitamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto di pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Esaminati gli atti di causa, la sottoscritta inviava la comunicazione, per effettuare le operazioni peritali di sopralluogo, in data 21/03/2017 ed essendo queste andate deserte (la comunicazione inviata con raccomandata A/R è tornata al mittente in quanto il destinatario risulta



trasferito), chiedeva al G.E. dott. Salcerini, l'autorizzazione per l'accesso forzoso con l'ausilio del custode giudiziario.

In data 26/04/2017, il G.E. autorizzava e nominava come custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, ed in data 29/05/2017 veniva effettuata la visita ai luoghi oggetto di cui causa (Allegato n°1).

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Prima di addentrarsi nella relazione di stima la sottoscritta intende fare una piccola premessa sullo svolgimento delle operazioni di sopralluogo effettuate in data 29/05/2017.

Alle operazioni peritali erano presenti la sottoscritta C.T.U., il sig. Bastianelli Marco per l'I.V.G. di Perugia nominato Custode Giudiziario, il fabbro dipendente della ditta Valeri, l'Appuntato Chiocchi ed il Vice Brigadiere Valeri della Stazione dei Carabinieri di Cerreto.

La presenza dei Carabinieri si è resa necessaria perché dopo una prima ricognizione esterna dell'immobile, abbiamo constatato che sul prospetto lato sinistro, una delle porte di accesso ai locali del piano terra era aperta, abbiamo quindi contattato la caserma dei Carabinieri, ed atteso il loro arrivo prima di accedere all'interno del caseificio.

I Carabinieri hanno verificato che la porta era stata “forzata” ed aperta, violando la proprietà.

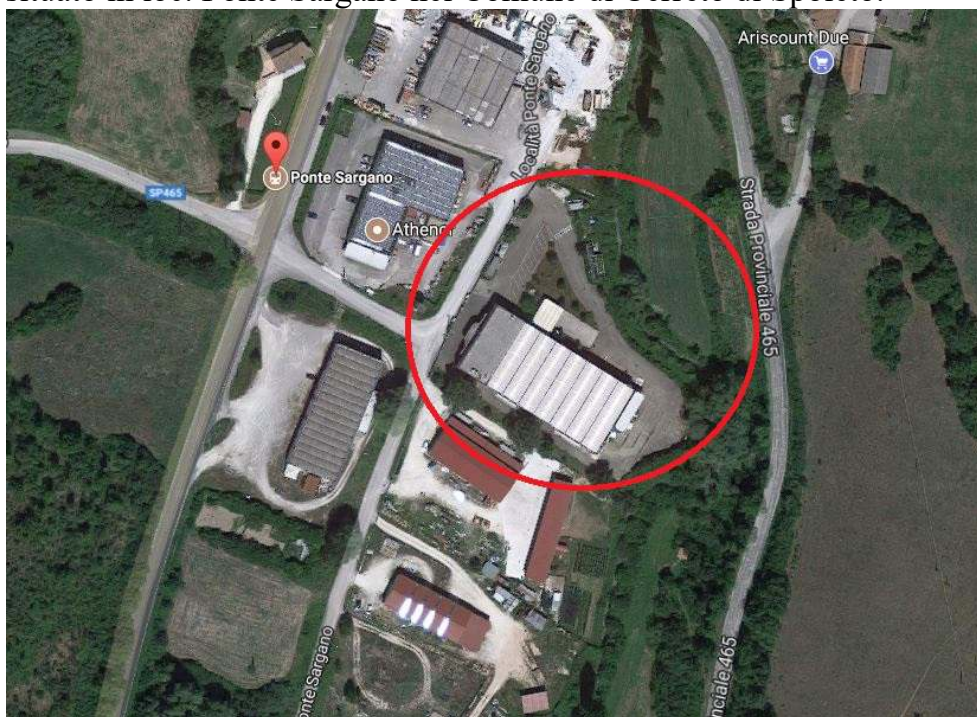
La sottoscritta, accompagnata dai Carabinieri e dal sig. Bastianelli, accedeva all'interno dei vari locali, constatava l'assenza di persone



all'interno dell'edificio, effettuava un accurato rilievo fotografico e planimetrico dei vari ambienti facenti parte della proprietà.

Una volta visitate tutte le varie zone, il sig. Bastianelli per conto dell'I.V.G., per salvaguardare i beni mobili posti all'interno del capannone, provvedeva a controllare che tutte le aperture fossero chiuse, facendo bloccare dal fabbro, tutte le serrature di accesso, e sostituendo i lucchetti di sicurezza, questo per inibire qualsiasi tentativo di accesso non autorizzato; le nuove chiavi venivano prese in custodia dal sig. Bastianelli.

La proprietà di cui trattasi consiste in un edificio ad uso caseificio, posto su due livelli, terra e primo, oltre corte esclusiva pertinenziale, situato in loc. Ponte Sargano nel Comune di Cerreto di Spoleto.



L'immobile risulta così censito:

- fabbricato situato al piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto, al Foglio n°8 particella n°563, cat. D/8, rendita catastale € 27.678,00;
- ente urbano censito al C.T. al Foglio n°8 particella n°563 di 7.127,00 mq. (Allegato n°2).

Secondo quanto riportato in atti e sui certificati catastali, la proprietà dell'intera porzione sopra descritta è interamente intestata alla Società [REDACTED] (Allegato n°2 e 5).

Tutto l'immobile ricade nella Zona P.I.P. del Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a Garanzia di Finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 30/07/2004 ai nn°3625/808, atto Notaio Corrado Federico rep. n°945 del 22/07/2004, a favore MPS BANCAVERDE S.p.A., con sede in Firenze, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] grava gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto al Foglio 8 particella 120 subb nn°1-2 e al C.T. Foglio 8 particella 505-506-507, importo totale € 2.880.000,00, importo capitale € 1.440.000,00, durata 13 anni.



- IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a Garanzia di Finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 30/07/2004 ai nn°3626/809, atto Notaio Corrado Federico rep. n°945 del 22/07/2004, a favore BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A., con sede in Spoleto (PG), contro [REDACTED] [REDACTED] grava gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto al Foglio 8 particella 120 subb nn°1-2 e al C.T. Foglio 8 particella 505-506-507, importo totale € 720.000,00, importo capitale € 360.000,00, durata 13 anni.
- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 31/07/2015 ai nn°2899/2339, atto TRIBUNALE DI VELLETRI rep. n°3042/2015 del 24/06/2015, a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] con sede in [REDACTED] grava gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto al Foglio 8 particella 120 subb nn°1-2 e al C.T. Foglio 8 particella 505-506-507.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 17/06/2016 ai nn°2569/2025, atto degli UFFICIALI GIUDIZIARI di Spoleto (PG) rep. n°614 del 30/05/2016, a favore della BANCA



MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena (SI),
contro [REDACTED]

[REDACTED] grava gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Cerreto di Spoleto al Foglio 8 particella 120 subb nn°1-2 e al C.T. Foglio 8 particella 505-506-507.

Tutte le trascrizioni pregiudizievoli presenti nel pignoramento immobiliare del 20/05/2016, aggiornato al 09/11/2017 (Allegato n°5 Ispezione Ipotecaria), saranno cancellate e regolarizzate dalla procedura esecutiva con costo per la cancellazione delle ipoteche volontarie pari ad € 35,00, oltre il costo per il pignoramento immobiliare pari ad € 262,00 più € 94,00 per la tassa ipotecaria (59,00) e bolli (35,00); per un costo totale pari ad € 391,00.

Non risultano altre domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura.

Non risultano convenzioni matrimoniali gravanti sull'immobile.

Non risultano, infine, altri pesi e limitazioni d'uso.

PROVENIENZE NEL VENTENNIO

Il bene di cui si tratta risulta essere giunto all'attuale proprietaria come segue:

- [REDACTED] anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] in forza di Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Terni al rep. n°394 del 18/01/1995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia –



Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 19/06/1995 ai nn°2256/1605, con il quale la proprietà degli immobili in Cerreto di Spoleto di cui al presente pignoramento, era trasferita dalla Società [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata.

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Pannone Carlo rep. n°8114 del 13/09/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 17/09/2001 ai nn°3745/2812, con il quale la Società [REDACTED] sopra generalizzata, vendeva gli immobili di cui al presente pignoramento, alla Società [REDACTED] sopra generalizzata, che acquistava.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La sottoscritta professionista ha effettuato ricerche catastali opportune, una visita accurata all'immobile, un controllo delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cerreto di Spoleto (Allegato n°3), ed un rilievo fotografico e metrico dettagliati (Allegato n°4), ed ha inoltre effettuato una indagine di mercato per determinare i valori medi correnti della zona.

Il fabbricato realizzato nei primi anni del 2000, è un capannone prefabbricato su due livelli, si trova all'interno di un'area urbana di circa 7.127 mq., provvista di recinzione in metallo, con due ingressi carrabili ed uno pedonale posti sul lato confinante la strada pubblica di



accesso, strada interna di ingresso ed uscita, parcheggi, cabina elettrica e spazi vari; le strutture portanti verticali sono formate da travi e pilastri in c.a.v. (cemento armato vibrato), mentre quelle orizzontali sono in precompresso di tipo alveolare, per le tamponature esterne, sono stati appoggiati in opera dei pannelli prefabbricati con finitura già predisposta, mentre le pareti interne del piano primo, destinato alla zona uffici, sono state realizzate con pannelli di cartongesso (Allegato n°4, da foto n°1 a n°18).

La copertura è realizzata con elementi in cemento armato e soprastante guaina impermeabile.

Nel complesso si trova in buono stato di conservazione, anche se la struttura non viene utilizzata da molto tempo, infatti gli impianti non sono attivi.

A seguito della domanda di accesso agli atti presentata il 01/03/2017 presso il Comune di Cerreto di Spoleto tramite posta pec, la sottoscritta in data 09/03/2017 prendeva visione della documentazione presente, riporta in dettaglio gli estremi della ricerca (Allegato n°3):

- Concessione Edilizia n°57 del 28/12/2001, a nome del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avente come oggetto “lavori di recupero funzionale del Lotto n°2 (Zona P.I.P. Ponte Sargano) con sostituzione e trasformazione di volumi esistenti per la realizzazione di un laboratorio uso caseificio”.



- Rinnovo della Concessione Edilizia (precedente) n°1 del 18/01/2003, in quanto il richiedente non ha potuto iniziare, entro il termine stabilito, i lavori di recupero funzionale del lotto con sostituzione e trasformazione di volumi esistenti per la realizzazione di un laboratorio uso caseificio, essendo la costruzione in attesa, da parte della Regione dell'Umbria, di concessione del contributo previsto dal D.G.R. n°205/201 – Piano di Sviluppo Rurale per l'Umbria 2000/2006.
- Successiva Variante Concessione Edilizia prot. n°4865 del 21/08/2003;
- Successiva Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) in variante prot. n°1248 del 01/03/2005.
- Certificato di Agibilità Prot. n°03 del 18/04/2006 rilasciato dal Comune di Cerreto di Spoleto.

Dopo aver descritto l'immobile nel suo complesso, a seguire si andranno a descrivere nel dettaglio i vari ambienti che fanno parte del fabbricato:

1) Porzione di fabbricato sita al Piano Terra con destinazione catastale “D/8” in Loc. Ponte Sargano snc Comune di Cerreto di Spoleto censito al N.C.E.U. al Foglio n°8 particella n°563

Nella porzione del piano terra, si trova la parte relativa alla lavorazione e trasformazione delle materie prime, oltre alla sala di esposizione ed agli ingressi per l'accesso al piano primo.

La parte relativa alla sala espositiva ed agli ingressi per il piano primo, che si trovano nella parte anteriore dell'edificio, ha una superficie di



212,44 mq. netti calpestabili, mentre quella relativa alla lavorazione e trasformazione del prodotto, che occupa la gran parte della struttura, comprende diverse zone, fra cui l'area di lavorazione del latte e produzione paste filate, il confezionamento e la produzione della ricotta, le celle di asciugatura e stagionatura, un'area di etichettatura e stoccaggio degli imballaggi, il laboratorio chimico, la mensa, gli spogliatoi ed i servizi igienici per i dipendenti, ha una superficie di 1.403,59 mq. netti calpestabili, per un complessivo di 1.616,03 mq.

(Allegato n°4 da Foto n°19 a n°49).

Tutte le stanze sono provviste di pavimenti in piastrelle di gres, fanno eccezione le scale di accesso al piano primo che hanno il rivestimento in granito, le zone dove vengono effettuate le lavorazioni/conservazioni dei prodotti, per il rispetto delle norme di igiene, hanno il rivestimento in gres porcellanato anche sulle pareti, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, mentre nelle aree di ingresso, della sala espositiva e delle scale di accesso al piano primo i soffitti sono in pannelli di cartongesso prefinito, dove ci sono installati l'impianto di illuminazione e di condizionamento, tutti gli impianti sono del tipo “a vista” (Allegato n°4 Foto nn°19-20-21-22).

Le porte esterne e le finestre sono in alluminio con doppio vetro, tutte in buono stato di conservazione.



2) Porzione di fabbricato sita al Piano Primo con destinazione catastale “D/8” in Loc. Ponte Sargano snc Comune di Cerreto di Spoleto censito al N.C.E.U. al Foglio n°8 particella n°563

La seconda porzione che si andrà a descrivere è la zona situata al piano primo del fabbricato, una parte del piano è dedicata agli uffici, al locale informatico, all'archivio, ai servizi igienici, alla sala polifunzionale, alla sala riunioni e sala proiezioni con una superficie di 868,42 mq., mentre la zona restante è destinata a deposito dei materiali con una superficie di 744,51mq., per un totale di 1.612,93 mq. netti calpestabili (Allegato n°4 da Foto n°50 a n°68).

Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle in gres, i bagni sono provvisti di rivestimento alle pareti con piastrelle monocottura, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, fatta eccezione per i soffitti della zona degli uffici dove vi è posto un controsoffitto in pannelli di cartongesso prefinito, dove ci sono installati l'impianto di illuminazione e di condizionamento, l'impianto elettrico è del tipo “a vista”, le porte interne della zona uffici sono in legno tamburato, mentre le porte di collegamento agli altri ambienti sono in metallo con maniglione anti-panico (Allegato n°4 Foto da n°50 a n°58).

Le finestre e la porta per l'uscita di emergenza posta sul lato posteriore del capannone, hanno gli infissi in alluminio con doppio vetro camera. L'intera struttura è fornita di impianto di allarme anti-intrusione (Allegato n°4 Foto n°69) e di impianto antincendio, anche se come già precedentemente detto, le utenze sono state disabilitate e non è possibile stabilire il corretto funzionamento di tutti gli impianti.



A seguire si riportano schematicamente i singoli locali, con le rispettive superfici nette e le fotografie corrispondenti.

Unità Produttiva Piano Terra

Ingresso-Sala Espositiva	Foto n°19-20-21	mq. 118,70
Scale di accesso al P.I°	Foto n°23-24-25	mq. 79,68
Ascensore	Foto n°22	mq. 14,06
Box fatturazioni		mq. 8,40
Etichettatura-Imballaggi		mq. 42,70
Cella Asciugatura	Foto n°48	mq. 29,65
Cella Mozzarella	Foto n°48	mq. 29,72
Uscita Prodotto	Foto n°48	mq. 60,34
Disimpegno 1	Foto n°22	mq. 16,28
Fuscelle		mq. 7,14
Cella Ricotta		mq. 13,86
Cella Stagionatura		mq. 35,70
Salamoia Caciotte		mq. 53,00
Confezionamento e Produzione Ricotta	Foto n°45-46-47	mq. 88,92
Wc e Spogliatoi		mq. 43,56
Disimpegno 2		mq. 14,50
Mensa		mq. 16,33
Lab. Chimico	Foto n°49	mq. 18,57
Ripostiglio		mq. 2,91
Sala Computer		mq. 12,34



Lavaggi	Foto n°43	mq. 13,50
Dep. Materie Prime	Foto n°42	mq. 13,50
Gruppo Refrigeratore		mq. 39,56
Centrale Termica		mq. 44,71
Valvole Serbatoi	Foto n°41-40	mq. 34,70
Lavorazione Latte e Produzione Paste Filate	Da Foto n°29 a n°39	mq. 641,17
Stoccaggio Imballaggi	Foto n°26-27	mq. 60,31
Passerella scolaresche	visite Foto n°29-34	mq. 62,22
Totale		mq. 1.616,03

Unità Commerciale Piano Primo

Locale Informatico	Foto n°50	mq. 19,89
Pianerottolo Scale di accesso	Foto n°25	mq. 35,00
Caldaia	Foto n°67-68	mq. 4,88
Ufficio 1	Foto n°51-52	mq. 57,80
Ufficio 2	Foto n°53	mq. 29,15
Ufficio 3	Foto n°56	mq. 19,89
Sala Attesa		mq. 26,90
Spogliatoio-Wc	Foto n°57-58	mq. 30,11
Disimpegno 1	Foto n°55-65	mq. 20,70
Disimpegno 2	Foto n°54	mq. 27,24
Locale Ascensore	Foto n°55	mq. 12,54



Locale Tecnico Ascens.		mq. 5,70
Archivio		mq. 34,94
Wc-Ripostiglio	Foto n°64	mq. 27,24
Disimpegno 3		mq. 127,77
Sala Polifunzionale	Da Foto n°59 a n°63	mq. 283,23
Sala Riunioni	Da Foto n°59 a n°63	mq. 121,00
Sala Proiezioni	Da Foto n°59 a n°63	mq. 112,21
Deposito 1		mq. 71,90
Deposito 2		mq. 66,18
Deposito 3		mq. 66,18
Deposito 4		mq. 66,18
Deposito 5		mq. 66,18
Deposito 6		mq. 110,00
Deposito 7		mq. 110,00
Deposito Imballaggi	Foto n°66	mq. 60,12
Totale		mq. 1.612,93
Totale Fabbricato		mq. 3.228,96



STIMA DEL VALORE DI MERCATO

E' stato necessario effettuare una valutazione del valore di mercato dell'immobile al duplice scopo di rispondere al quesito posto e di valutare la possibilità di una divisione dell'immobile in lotti.

Nella valutazione del costo parametrico finale, sono stati presi in considerazione diversi parametri, fra cui la zona dov e sito, lo stato di conservazione, l'agibilit  della struttura, le varie finiture interne ed esterne, gli impianti presenti, ed i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n 7).

La stima   stata quindi effettuata con il metodo della comparazione diretta, attraverso il quale il valore parametrico dell'edificio viene desunto tenendo conto della compravendita di immobili simili per caratteristiche, metratura ed ubicazione e tenendo soprattutto conto del fatto che i prezzi di compra-vendita di immobili simili, hanno valori estremamente variabili a seconda della metratura e della posizione in cui essi si trovano.

Effettuata l'analisi di tutte le variabili esposte sopra, viene preso in considerazione il valore di mercato minimo dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pari ad €/mq. 410,00, viene preso il valore minimo tenendo in considerazione il fatto che il fabbricato non viene utilizzato da qualche tempo, e che un eventuale acquirente per poter rimettere in funzione l'attivit , dovr  effettuare alcuni di manutenzione ordinaria.



LOTTO "UNICO"

Stima Fabbricato

3.228,96 mq x 410,00 €/mq = € **1.323.873,60**

Nella stima è compreso anche il valore della corte esclusiva circostante il fabbricato.

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 1.323.873,60

(diconsì

eurounmillionetrecentoventitremilaottocentosettantatre/60)

ANALISI DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE

E RISPOSTA AL QUESITO

La sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile ed economicamente conveniente formare più lotti di vendita, la proprietà verrà lasciata come unico lotto, per un motivo ben preciso, anche se il fabbricato è formato da due piani, e si potrebbe ipotizzare alla formazione di due lotti, considerando però l'attività che vi si svolgeva (al piano terra l'attività di trasformazione e produzione dei formaggi, al piano primo l'attività commerciale legata alla produzione), non è possibile suddividere i due piani, e la vendita deve essere fatta nella globalità del fabbricato.



CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. ritiene quindi che l'intera proprietà possa essere venduta in un unico "Lotto", per un valore complessivo di € 1.323.873,60.

Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto lì, 10/11/2017

Il C.T.U.

Geom. Fabiana Virgili

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. Verbale azioni peritali;**
- 2. Documentazione Catastale e Planimetrie;**
- 3. Documentazione Archivio Comune di Cerreto di Spoleto;**
- 4. Relazione Fotografica;**
- 5. Certificato Ispezione Ipotecaria;**
- 6. Bando di Vendita;**
- 7. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.**

