

# TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

RG Esec. n. 227/2019

Udienza: 06/05/2021 ore 9:30

Giudice: Dott. Simone Salcerini

Promossa da

***PENELOPE SPV srl***

contro

Tecnico Incaricato Dott. Agr. Patriarchi Lorenzo con studio in Foligno (PG) in Via degli Eroi, 44,  
Telefono 3478934505, email: patriarchi.lorenzo@gmail.com



Il sottoscritto Dott. Agr. Lorenzo Patriarchi, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Perugia al n. 1084 con studio in Foligno (PG) in Via degli Eroi, 44, in forza del decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c emesso dal Giudice Dott. Simone Salcerini nella procedura RG Esec. n. 227/2019, di seguito procede a redigere la valutazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel predetto decreto e inerenti all'immobile pignorato.

## QUESITO 1 e 2

I beni di cui all'atto di pignoramento ed oggetto della presente procedura esecutiva sono ascritti al NCEU del Comune di Marsciano al Foglio 8, part. n. 318, sub 6, 7, 8, 12, 14, 22 e 24 (All. 1).

Essi sono parte di un fabbricato ad uso civile sito nel Comune di Marsciano, Fraz. Castiglione della Valle, ubicato tra via Gramsci e via dello Sport e consistono in:

- **magazzino** posto al piano sottostrada di mq. 133 cat. C/2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 6;
- **garage** posto al piano sottostrada di mq. 17,62 cat. C/6, distinta al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 7;
- **garage** posto al piano sottostrada di mq. 14 cat. C/6, distinta al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 8;
- **negozio** posto al piano terra di mq. 65,30 cat. C/1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub, 12;
- **negozio** posto al piano terra di mq. 96,50, oltre ad una piccola corte di mq 40 cat. C/1, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 14-1446 graffate;
- **abitazione** posta al piano secondo di vani 5 di mq 89,82, oltre a mq 29 di terrazzi cat. A/2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 22;
- **sottotetto abitabile** posto al piano terzo di mq. 62,80, oltre a terrazzo di mq. 25, cat. C/2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318, sub 24.

Confini: allora appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato a confine con proprietà , strade comunali su più lati.



Precisazioni catastali:

La particella 318 al N.C.E.U. suddivisa in subalterni deriva dalla particella 318 (ex area urbana, già 318 intera);

La particella 318 al N.C.T. ora ente urbano di Ha 0.11.90, con frazionamento del 15/07/2008 prot. n. PG0247258, comprendeva le particelle soppresse 242 – 243 – 317 – 319 – 321 – 362 – 534 – 535. Dette particelle sono state fuse e soppresse nella nuova particella 318 del N.C.T., oggi risultante al Catasto Fabbricati.

La particella 1446 (al N.C.E.U. graffata alla 318 sub 14), al N.C.T. deriva dalla particella 318

Provenienza del cespite:

Il cespite oggetto di pignoramento, oggi ascritto al Foglio 8, part. 318, alla data del 30/12/1999 (all'epoca terreno e fabbricato, censiti con le particelle 242 – 243 – 362 – 319 – 317 – 321 – 318 – 534 – 535) figurava essere intestato a nome della società:

(SEDE – MARSCIANO)

(PIENA PROPRIETA')

Provenienza ante ventennio:

Con atto di costituzione di società e conferimento beni a rogito Notaio Francesco Duranti di Perugia del 29/09/1985 rep. n° 47054/19927, registrato a Perugia il 30/09/1985 al n° 6962 e trascritto a Perugia il 08/10/1985 al n° 15493 reg. gen. e n° 10645 reg. part., il cespite in oggetto (allora distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318 ed al N.C.T. al Foglio 8 particelle 242 – 243 – 362 – 319 – 317 – 321 – 534 - 535) passava da \_\_\_\_\_ ) (n. \_\_\_\_\_

– \_\_\_\_\_ ) quale bene personale, a nome della società \_\_\_\_\_

Poi divenuta \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ o la cui trasformazione di denominazione non risulta dagli atti.

In base ad atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 06/06/2000 rep. n° 39202/9801, registrato in Perugia il 26/06/2000 e trascritto in Perugia il 19/06/2000 al n° 14247 reg. gen. e n° 9741 reg. part. e successivo atto di conferma e convalida a rogito



Notaio Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 23/09/2004 rep. n° 123620 e trascritto a Perugia il 28/09/2004 al n° 30386 reg. gen. e n° 19074 reg. part., il cespite in oggetto (allora distinto al N.C.E.U.al Foglio 8 particella 318 ed al N.C.T. al Foglio 8 particelle 242 – 243 – 362 – 319 – 317 – 321 – 534 - 535) passava dalla società

nome di:

(N. I. \_\_\_\_\_ ) (PIENA PROPRIETA')

Bene personale.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 23/09/2004 rep. n° 123620/4728, registrato in Perugia il 07/10/2004 al n° 100380 e trascritto in Perugia il 28/09/2004 al n° 30387 reg. gen. e n° 19075 reg. part., il cespite in oggetto (allora distinto al N.C.E.U.al Foglio 8 particella 318 ed al N.C.T. al Foglio 8 particelle 242 – 243 – 362 – 318 - 319 – 317 – 321 – 534 - 535) passava a nome di:

N. \_\_\_\_\_ ) (PIENA PROPRIETA')

In regime di separazione dei beni.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy di Perugia del 23/01/2006 rep. n° 153155/6163 e trascritto a Perugia il 24/01/2006 al n° 2800 reg. gen. e n° 1668 reg. part., il cespite in oggetto (allora distinto al N.C.E.U.al Foglio 8 particella 318 ed al N.C.T. al Foglio 8 particelle 242 – 243 – 362 – 318 - 319 – 317 – 321 – 534 - 535) passava a nome della società:

SEDE – \_\_\_\_\_ ) C.F. \_\_\_\_\_ (PIENA PROPRIETA)



## QUESITO 3 e 6

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP del Tribunale di Spoleto in data 18/11/2019 rep. n° 1264 e trascritto a Perugia il 30/12/2019 al n° 32064 reg. gen. e n° 22581 reg. part. a favore di Società Unipersonale a responsabilità limitata in Conegliano (TV) e contro la società , gravante sul cespite in oggetto (particelle 318 sub 6, 318 sub 7, 318 sub 8, 318 sub 12, 318 sub 14-1446 graffate, 318 sub 22, 318 sub 24).

### ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute dalle agenzie delle Entrate, Ufficio del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della presente procedura ammontano a complessivi € 689,00 (Seicentottantanove/00) che, in relazione alle formalità da cancellare sono i seguenti:

- 1) Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 30/12/2019 al n° 22581 reg. part. e n° 32064 reg. gen.: complessivi € 294,00, di cui € 200,00 (Duecento,00) per imposta ipotecaria; € 35,00 (Trentacinque,00) per tassa ipotecaria; € 59,00 (Cinquantanove,00) per imposta di bollo.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 24/01/2006 al n° 632 reg. part. e n° 2801 reg. gen. complessivi € 35,00, di cui € 0,00 (Zero,00) per imposta ipotecaria; € 35,00 (Trentacinque,00) per tassa ipotecaria; € 0,00 (Zero,00) per imposta di bollo.
- 3) Ipoteca concessione amministrativa riscossione a ruolo iscritta a Perugia il 02/10/2019 al n° 3380 reg. part. e n° 23987 reg. gen.; complessivi € 360,00 (Trecentosessanta,00), di cui € 266,00 (Duecentosessantasei,00) per imposta ipotecaria; € 35,00 (Trentacinque,00) per tassa ipotecaria; € 59,00 (Cinquantanove,00) per imposta di bollo.

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

A favore di:

Contro:



Rogito: Ipoteca volontaria a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia 23/01/2006 rep. n° 153156/6164 ed iscritta a Perugia il 24/01/2006 al n° 2801 reg. gen. e n° 632 reg. part..

Importo ipoteca: € 1.900.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 950.000,00.

Scadenza: anni 35.

Gravante il cespite in oggetto (al N.C.T. Foglio 8 particelle 242 – 243 – 317 – 318 – 319 – 321 – 362 – 534 – 535 ed al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318).

Annotazioni a margine:

N. 6271 del 20/11/2008 – Erogazione a saldo.

N. 6272 del 20/11/2008 – Restrizione beni: no immobile in oggetto.

N. 6273 del 20/11/2008 – Frazionamento in quote a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia 10/11/2008 rep. n° 174551/9452; particella 318/6 quota capitale € 53.099,00 e quota ipoteca € 106.198,00; particelle 318/22 e 318/7 quota capitale € 121.369,00 e quota ipoteca € 242.738,00; particelle 318/19 e 318/8 quota capitale € 71.115,00 e quota ipoteca € 142.230,00; particella 318/12 quota capitale € 62.581,00 e quota ipoteca € 125.162,00; particella 318/24 quota capitale € 71.115,00 e quota ipoteca € 142.230,00; particelle 318/14-1446 graffate quota capitale € 104.302,33 e quota ipoteca € 279.054,00.

N. 3344 del 01/09/2011 – Restrizione beni: vengono liberate le particelle 318/26 e 318/8.

N. 3933 del 26/10/2011 – Surrogazione in quota di mutuo frazionato: no immobile in oggetto.

N. 31 del 10/01/2012 – restrizione beni: no immobile in oggetto.

N. 4302 del 01/08/2013 – restrizione beni: no immobile in oggetto.

Comunicazione n. 4161 del 25/11/2011 – estinzione parziale, si libera la particella 318/24.

Comunicazione n. 86 del 10/01/2012 – estinzione parziale: no immobile in oggetto.

Comunicazione n. 2238 del 20/08/2013 – estinzione parziale: no immobile in oggetto.

A favore di:

Contro:

Iscrizione: rep. n° 3004 del 02/10/2019 ed iscritta a Perugia il 02/10/2019 al n° 23987 reg. gen. e n° 3380 reg. part.

Importo ipoteca: addebito di € 31.337,18 e per complessivi € 62.674,36.

Ipoteca gravante sulla particella 318 sub. 6



### TRASCRIZIONI A FAVORE E/O CONTRO:

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia del 06/07/2005 rep. n° 142478/5600, registrato a Perugia il 07/07/2005 al n° 6241 e trascritto a Perugia il 08/07/2005 al n° 23363 reg. gen. e n° 13836 reg. part., Giombini Rosilene (tra i lottizzanti) si obbligava nei confronti del Comune di Marsciano, a provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al richiesto ed approvato progetto entro il termine di 5 anni dalla data di stipula del contratto. La stessa si obbligava a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui all'art. 2 del contratto, ovvero i marciapiedi. Gli spazi di sosta previsti dal piano sono di proprietà privata aperti al pubblico.

Quanto sopra gravante sul cespite in oggetto ed oggi censito alla particella 318 del N.C.E.U..

Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali che trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia del 10/11/2008 rep. n° 174556/9455, registrato a Perugia il 13/11/2008 al n° 18630 ed ivi trascritto il 13/11/2008 al n° 19374 reg. part. e n° 32683 reg. gen.

### **QUESITO 4**

Risultano presenti oneri condominiali a far data dall'anno 2012 per complessivi € 5.089,45.

Gli oneri relativi all'ultimo biennio ammontano ad € 658,18 (**All. 4**)

### **QUESITO 5**

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici



## QUESITO 7, 8 e 9

La porzione di immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel comune di Marsciano (PG), Fraz. Castiglione della Valle, ubicato tra via Gramsci e via dello Sport, e con ingresso principale in via dello Sport n. 2.

I beni oggetto del pignoramento sono parte di una palazzina di recente costruzione (anno 2008), costituita di n. 3 piani fuoriterra oltre ai vani garage al piano interrato. Essa è adibita ai piani 1°, 2° e 3° ad uso civile residenziale, il piano terra è destinato a locali ad uso commerciale, mentre il piano interrato a garage e magazzini.

I beni pignorati ad oggi sono distinti al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 318 sub 6, 7, 8, 12, 14, 22 e 24 (all. 1).

Nello specifico:

- **Foglio 8 particella 318, sub 6:** trattasi di magazzino posto al piano sottostrada di mq. 133 di superficie, altezza di mt 2,50, cat. C/2. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti non sono intonacate e il pavimento è in cemento. Nella DIA n. 7167/2008 del 13/06/2008, è riportato un vano non accessibile che in seguito a sopralluogo effettuato risulta non essere presente.
- **Foglio 8 particella 318, sub 7:** trattasi di garage posto al piano sottostrada di mq. 17,62 di superficie, di altezza di mt 2,50, cat. C/6. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti non sono intonacate e il pavimento è in cemento.
- **Foglio 8 particella 318, sub 8:** trattasi di garage posto al piano sottostrada di mq. 14 di superficie, di altezza di mt 2,50, cat. C/6. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti non sono intonacate e il pavimento è in cemento.
- **Foglio 8 particella 318, sub 12:** trattasi di negozio posto al piano terra di mq. 65,30 di superficie, di altezza di mt 3,00 cat. C/1. Esso si compone di un locale/negozio, di un bagno e di un antibagno. Detto bene si affaccia all'esterno a mezzo di ampie vetrate. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti sono intonacate ed il pavimento in ceramica di gres. Il bagno e l'antibagno sono forniti di servizi.



- **Foglio 8 particella 318, sub 14-1446 graffate:** trattasi di negozio posto al piano terra di mq. 96,50 di superficie, di altezza di mt 3,00, cat. C/1, oltre ad una piccola corte antistante l'ingresso di mq 40. Esso si compone di un locale/negozio, di un bagno, di un antibagno. Detto bene si affaccia all'esterno a mezzo di ampie vetrate. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti sono intonacate ed il pavimento in ceramica di gres. Il bagno e l'antibagno sono forniti di servizi.
  
- **Foglio 8 particella 318, sub 22:** abitazione posta al piano secondo di mq 89,82 di superficie, di altezza di mt 2,70, oltre a mq 29 di terrazzi, cat. A/2. Esso si compone di n. 5 vani di cui: soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto e n. 2 bagni, oltre a n. 3 terrazzi. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti sono intonacate ed il pavimento in ceramica di gres e parquet. L'appartamento è fornito di tutte le utenze e dei relativi allacci. Nella DIA n. 7167/2008 è indicata una scala interna che a seguito di sopralluogo non risulta essere presente. Molto probabilmente era in progetto una scala interna di collegamento con il sottotetto sovrastante posto al piano 3°, in modo tale da realizzare un duplex.
  
- **Foglio 8 particella 318, sub 24:** trattasi di sottotetto posto al piano terzo di mq 62,80 di superficie, di altezza di mt 2,90 nel punto più alto e di mt 1,30 nel punto più basso, oltre ad un terrazzo di mq 25, cat. C/2. Esso si compone di n. 1 locale/soffitta, n. 1 WC/lavanderia, un terrazzo e n. 2 ripostigli esterni coperti accessibili dal terrazzo. Le condizioni interne di manutenzione sono buone, le pareti sono intonacate ed il pavimento in ceramica di gres e parquet. All'ingresso di detto locale / soffitta, sul solaio di calpestio, è presente un'asola di dimensioni 1,5x1,5 mt circa. La predetta asola sembra una predisposizione affinché l'appartamento sottostante, posto al 2° piano, potesse diventare un duplex con il sottotetto in questione per mezzo di una scala interna.  
 Nell'angolo della soffitta posto a nord-est, nel punto più basso (v. foto allegate), sono presenti macchie di muffa probabilmente dovute a delle infiltrazioni di acqua dal tetto, poiché le macchie sembrano di recente formazione, non si evidenziano significativi danni.  
 Il bagno è fornito di servizi.



I dati indicati nel pignoramento sono conformi a tale descrizione e consentono l'individuazione univoca del bene.

## **QUESITO 10 e 11**

La proprietà deriva dal seguente titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia del 23/01/2006 rep. n° 153155/6163 e trascritto a Perugia il 24/01/2006 al n° 2800 reg. gen. e n° 1668 reg. part. con il quale la soc. srl ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in questione (**All. 2**).

Con istanza di accesso agli atti presentata in data 08/09/2020 sono stati visionati i titoli abilitativi rilasciati riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

I lavori di edificazione dell'immobile sono iniziati in data 17/07/2006, come risulta da comunicazione inizio lavori (**All. 3**), in forza di permesso a costruire del Comune di Marsciano n. 3828/2005 (**All. 3**).

Con la successiva variante n. 6635/2007 del 08/03/2008 e con la D.I.A. n. 7167/2008 del 13/06/2008 sono stati portati a termine i lavori in data 04/08/2008 come risulta da comunicazione di fine lavori (**All. 3**).

Il bene è stato poi dichiarato agibile con attestazione di agibilità n. 21-65/2008 del 06/11/2008 e successiva correzione n. 9365 del 16/03/2009 in quanto precedentemente erano stati erroneamente omessi gli immobili del piano terzo (**All. 3**).

Dalla verifica in loco si è accertata la conformità dello stato dei luoghi con la concessione/autorizzazione edilizia predetta. Si può dunque dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia con l'ultimo titolo abilitativo comunale.

I titoli abilitativi di cui sopra vengono allegati alla presente perizia (**All. 3**).

## **QUESITO 12**

I beni immobili pignorati non sono occupati da terzi e tutt'oggi non risultano contratti di locazione come attestato dall'Agenzia delle Entrate (**All. 5**).



### QUESITO 13 e 14

La piena proprietà del bene pignorato è in capo alla soc. C.F.  
con sede in via

### QUESITO 15

Stante il rilascio dell'attestazione di agibilità n. 21-65/2008 del 06/11/2008 e successiva correzione n. 9365 del 16/03/2009 si constata che gli impianti idrico, elettrico e termico sono rispondenti alla vigente normativa (All. 3).

### QUESITO 18, 19 e 20

Non ricorrono le fattispecie indicate nei quesiti 18, 19 e 20 (immobile pignorato solo pro – quota, solo nuda proprietà o solo usufrutto, immobile abusivo e non sanabile).

### QUESITO 16 e 17

Considerate le caratteristiche del bene, la sua conformazione e la suddivisione interna, il sottoscritto ha ritenuto opportuno identificare e individuare tre separati lotti.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### LOTTO 1

Costituito da appartamento, sottotetto abitabile e garage censiti al catasto fabbricati del comune di Marsciano al foglio 8, particella 318, rispettivamente al sub 22, sub 24 e sub 7.

Sub 22:

- n. 1 soggiorno con angolo cottura di mq 46,98
- n. 1 camera di mq 14,50;
- n. 1 camera di mq 15;
- n. 1 bagno di mq 5,45;
- n. 1 bagno di mq 4,39;



- disimpegno/corridoio di mq 3,50;
- n. 3 terrazzi di mq 29,00.

sub 24:

- n. 1 soffitta di mq 50;
- n. 1 wc/lavanderia di mq 5,00;
- n. 1 ripostiglio di mq 3,50;
- n. 1 ripostiglio di mq 4,30;;
- n. 1 terrazzo di mq 25,00.

sub 7:

- n. 1 garage di mq 17,62;

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari a 1 per l'appartamento, 0,80 per le soffitte abitabili, 0,35 per i ripostigli e pari a 0,25 per i terrazzi e 0,50 per il garage.

Pertanto, applicando i sopra menzionati coefficienti risulterà la seguente superficie ammissibile utile:

Sub 22:

- soggiorno con angolo cottura,  
n.2 camere da letto, n. 2 bagni e disimpegno ..... mq 89,82 x 1 = mq 89,82
- terrazzo..... mq 29 x 0,25 = mq 7,25

Sub 24:

- soffitta abitabile e wc/lavanderia ..... mq 55 x 0,80 = mq 44,00
- n. 2 ripostigli ..... mq 7,80 x 0,35 = mq 2,73
- terrazzo..... mq 25 x 0,25 = mq 6,25

Sub 7:

- garage ..... mq 17,62 x 0,50 = mq 8,81



TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE LOTTO 1

(sub. 24, sub 22 e sub 7)..... mq 158,86

LOTTO 2

Costituito da negozio e magazzino censiti al catasto fabbricati del comune di Marsciano al foglio 8, particella 318, rispettivamente al sub 14, e sub 6.

Sub 14:

- n. 1 negozio di mq 96,50;
- n. 1 corte antistante l'ingresso di mq 40,00;

Sub 6:

- n. 1 magazzino di mq 133;

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari a 1 per il negozio, a 0,40 per il magazzino, e 0,08 per la corte.

Pertanto, applicando i sopra menzionati coefficienti risulterà la seguente superficie ammissibile utile:

Sub 14:

- negozio..... mq 96,50 x 1 = mq 96,50
- corte ..... mq 40 x 0,08 = mq 3,20

Sub 6:

- magazzino..... mq 133 x 0,40 = mq 53,20

TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE LOTTO 2

(sub. 14, sub 6)..... mq 152,90



### LOTTO 3

Costituito da negozio e garage censiti al catasto fabbricati del comune di Marsciano al foglio 8, particella 318, rispettivamente al sub 12, e sub 8.

Sub 12:

- n. 1 negozio di mq 65,30;

Sub 8:

- n. 1 garage di mq 14;

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono pari a 1 per il negozio e 0,50 per il garage.

Pertanto, applicando i sopra menzionati coefficienti risulterà la seguente superficie ammissibile utile:

Sub 12:

- negozio..... mq 65,30 x 1 = mq 65,30

Sub 8:

- garage ..... mq 14 x 0,50 = mq 7,00

### TOTALE SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE LOTTO 3

(sub. 14, sub 6)..... mq 72,30



## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la valutazione del bene si è optato per una stima comparativa, facendo un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari del luogo, su altri immobili della zona simili per tipologia, ubicazione e stato di manutenzione o in corso di trattative, oltre al raffronto con il listino prezzi della C.C.I.A.A di Perugia e la quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La ricerca effettuata dal sottoscritto secondo i predetti criteri, ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato in € 1.000,00 al mq di superficie utile commerciale.

Applicando tale valore alla superficie utile commerciale totale si avrà la seguente valutazione:

**Lotto 1:** mq 158,86 x €/mq 1.000 = € 158.860,00

Pertanto la valutazione del Lotto 1 è pari a:

**€ 158.860,00 ( Euro - Centocinquantottomilaottocentosessanta/00)**

**Lotto 2:** mq 152,90 x €/mq 1.000 = € 152.900,00

Pertanto la valutazione del Lotto 2 è pari a:

**€ 152.900,00 ( Euro - Centocinquaduemilanovecento/00)**

**Lotto 3:** mq 72,30 x €/mq 1.000 = € 72.300,00

Pertanto la valutazione del Lotto 3 è pari a:

**€ 72.300,00 ( Euro - Settantaduemilatrecento/00)**

Foligno, lì 18/02/2021

IL C.T.U

( Dott. Agr. Lorenzo Patriarchi )



**ALLEGATI:**

**All. 1)** Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie;

**All. 2)** atto di compravendita rep. n° 153155/6163 del 23/01/2006 e trascritto a Perugia il 24/01/2006 al n° 2800 reg. gen. e n° 1668 reg. part.;

**All. 3)** titoli abilitativi:

- Permesso a costruire n. 3828/2005 del 14/07/2005;
- Comunicazione inizio lavori del 17/07/2006;
- Variante al permesso a costruire n. 6635/2007 del 08/03/2008;
- D.I.A. n. 7167/2008 del 13/06/2008;
- Comunicazione di fine lavori del 04/08/2008;
- Attestazione di agibilità 21-65/08 del 06/11/2008 e successiva correzione n. 9365 del 16/03/2009;

**All. 4)** pec Amministratore Condominio 25/11/2020;

**All. 5)** pec Agenzia delle Entrate del 15/09/2020;

**All. 6)** rilievo fotografico;

