
TRIBUNALE DI PERUGIA

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16 - 2016

--- Omissis ---

Corrente in Bastia Umbra (PG) -

Giudice Delegato Dott. Umberto Rana

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Ferruccio Bufaloni

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

COMPENDIO IMMOBILIARE N. 3

(VILLINO, GARAGE E CORTE CON PISCINA - IN BASTIA UMBRA - VIA ROMANIA)

TECNICO INCARICATO

Dott. Agr. Andrea BATTAGLINI

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia

Tel. 075/33159 - Fax 075/30714

E mail: battaglini@agronomiassociati.it

PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it

C.F. BTT NDR 64A23 G478K - P. IVA. 00744890542

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 15.11.2016 veniva nominato, dal G. D. Dott. Umberto Rana, Perito Stimatore nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, per: *“la stima dei beni mobili strumentali compresi nel ramo di azienda oggetto di affitto e di proposta irrevocabile di acquisto; per la valutazione dei beni mobili strumentali non compresi nel citato ramo di azienda;”* nonché *“per esprimere un giudizio di congruità sui valori indicati”* dal Consulente di Parte *“relativamente agli immobili di proprietà della ricorrente”*.

Accettato l'incarico ed interpellato il Commissario Giudiziale, nonché a seguito di colloquio informale intrattenuto con il G. D., il sottoscritto conveniva, con i suddetti organi della procedura, sulla opportunità di effettuare la stima immobiliare, procedendo alla stesura di autonomi elaborati peritali, che riteneva di articolare come appresso.

OPERAZIONI PERITALI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 21.02.2017, mediante accesso al sistema

telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva la documentazione catastale completa.

In data 22.02.2017, procedeva al sopralluogo presso i compendi immobiliari siti in Bastia Umbra (PG), Via dell'Artigianato n. 18 e Via Romania, in data 23.02.2017 presso l'opificio di Via Hanoi, con annesso impianto fotovoltaico, provvedendo ad eseguire un'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi ed effettuando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

In data 23.02.2017, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale con riepilogo delle consistenze immobiliari ed analisi dei gravami, in riferimento alle unità negoziali di proprietà della Ricorrente, anche ai fini della corretta trascrizione dell'eventuale Decreto di Omologa, con esatta indicazione degli immobili.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo nei seguenti capitoli essenziali.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, afferenti al presente elaborato peritale (Compendio Immobiliare n. 3), risultano catastalmente censiti nel Comune di **BASTIA UMBRA** (Codice: A710) come segue:

CATASTO FABBRICATI

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
17	1024	2	C/6	3	258 m ²	269 m ²	€ 679,55
17	1024	3	A/7	4	12 vani	335 / 318 m ²	€ 1.425,42

Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1

17 1024 1 Bene Comune non Censibile (Corte, Piscina, Scale, Locali Tecnici)

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA	CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
17	473	-	SEMIN. ARBOR.	1	650 m ²	€ 4,77	€ 3,69

Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1

17 1024 - ENTE URBANO - 3.365 m² - -

Trattasi della corte pertinenziale e del sedime del fabbricato di totali m² 4.015 tra coperto e scoperto

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di abitazione indipendente, tipo villino, con corte di pertinenza esclusiva e piscina annessa, sita in Comune di Bastia Umbra (PG), Via Romania, ai civici 2/D (ingresso carrabile) e 2/E (ingresso pedonale).

Il lotto è collocato in area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati indipendenti o riuniti in condominio, a breve distanza dal centro storico e, pertanto, in zona ben servita e facilmente raggiungibile, anche grazie alla capillare rete viaria urbana ed extraurbana, ancorché fortemente penalizzata dalla prossimità con la Superstrada (SS75), che scorre a ridosso del confine Sud della proprietà.

Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, oltre al piano sottostrada ed è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in muratura, rivestimenti di facciata in mattoncini a vista, tetto a falde inclinate con manto di copertura coppo/tegola, canali di gronda e discendenti in rame.

Al **piano sottostrada**, accessibile sia da vano scala interno, sia da rampa carrabile esterna, trovano collocazione i fondi (in parte adibiti a "rustico/taverna" con camino), due wc (uno dei quali dotato di sauna), il vano scala di collegamento con i piani superiori, il garage (Sub. 2), che risulta rappresentato in planimetria come locale separato, mentre in realtà va a costituire un tutt'uno con il vano destinato a "taverna", per non essere stato realizzato il previsto setto divisorio e la Centrale Termica con accesso dalla rampa esterna (Sub.1).

Il **piano terra** si compone invece di ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno a servizio della zona notte e tre camere da letto, ciascuna dotata di autonomo locale bagno, oltre a due porticati con affaccio sul giardino, collocati rispettivamente a Nord-Ovest e a Sud-Est.

Il **piano primo** risulta costituito da disimpegno, ampia camera da letto con bagno dotato di vasca idromassaggio e due terrazzi (a tetto), rispettivamente con affaccio a Sud-Est (vista piscina) e a Nord-Ovest.

A completare la proprietà, la corte scoperta pertinenziale, che risulta catastalmente riconducibile alle Particelle 1.024 (Ente Urbano di m² 3.365) e 473 (Seminativo Arborato di m² 650) e si sviluppa perimetralmente al fabbricato per complessivi m² 4.015 (lordo sedime); detta area si presenta in parte sistemata a verde ed in parte con viottoli pavimentati, risulta recintata con muretto in laterizio o rete metallica ed è dotata di due cancelli di accesso (pedonale e carrabile). Nella corte si collocano anche la piscina, il lastrico solare e due rampe di scale che consentono l'accesso ai locali (anche tecnici), posti al piano sottostrada dell'abitazione.

Le finiture, di pregio, sono rappresentate, ai piani nobili, da pavimenti in marmo o parquet nelle camere, pareti tinteggiate o rivestite in marmo nei bagni, porte in legno massello verniciato, infissi in legno con vetrocamera e protezione esterna tipo persiana, apparati sanitari ed accessori di qualità nei bagni; quelle del piano seminterrato, sono costituite da pavimenti in piastrelle monocottura, pareti tinteggiate o rivestimenti ceramici nei bagni, porte in legno naturale, porte esterne pedonali in metallo, saracinesca carrabile a scorrimento verticale automatizzato in alluminio verniciato, apparati sanitari ed accessori di qualità (sauna) nei bagni.

La dotazione impiantistica, risulta completa e conforme alla normativa in relazione alla destinazione del fabbricato ed è costituita da impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento con corpi radianti tipo ventilconvettori (o termo arredi nei bagni), alimentati da generatore installato in autonomo vano tecnico, impianto idrico di tipo residenziale, con apparati sanitari ed accessori installati nei bagni.

Ancorché il fabbricato risulti di recente edificazione (2004-2005) e presumibilmente mai abitato, lo stato conservativo e manutentivo deve definirsi mediocre, stante il protratto inutilizzo e l'apparente stato di abbandono; pavimenti poco curati, risultano l'area scoperta pertinenziale ed i relativi accessori (piscina, scale esterne, ecc.), necessitando il tutto di adeguati interventi di manutenzione.

Le **consistenze**, in riferimento alle planimetrie catastali, nonché a seguito di riscontro in loco effettuato dallo scrivente, sono risultate le seguenti:

ABITAZIONE E GARAGE - PIANO 1/S - T - 1° (PART. 1024 - SUB. 2 E 3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. 1/S	Garage/Ripostiglio	273,33	287,00	0,50	143,50
P. 1/S	Fondi/Wc/Scala/Disimp.	295,27	310,03	0,50	155,00
P. T.	Vani residenziali	163,50	171,68	1,00	171,70
P. T.	Portico S-E	62,53	62,53	0,35	21,90
P. T.	Portico N-W	25,20	25,20	0,35	8,80
P. 1°	Vani residenziali	69,42	74,97	1,00	75,00
P. 1°	Terrazzo S-E	26,72	26,72	0,25	6,70
P. 1°	Terrazzo N-W	20,05	20,05	0,25	5,00
Totale Villino/Garage (Sub. 2 - 3)		936,02	978,18	-	587,60

PARTI COMUNI COPERTE E SCOPERTE (PART. 1024 - SUB. 1 E PART. 473)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. 1/S	Centrale Termica	13,29	15,95	0,40	6,40
P. 1/S-T	Rampa carrabile	29,45	29,45	0,20	5,90
P. 1/S-T	Vani scala esterni	11,60	11,60	0,20	2,30
P. T.	Piscina	103,60	121,90	1,00	121,90
P. T.	Corte (netto sedime)	3.560,00	3.560,00	0,01	35,60
Totale Parti Comuni (1024/1-473)		3.717,94	3.738,90	-	172,10

Le **altezze** interne utili, sono pari a m 3,30 al piano seminterrato e m 2,70 ai piani superiori.

Per quanto non esposto e per dare evidenza della tipologia costruttiva del fabbricato, delle finiture interne ed esterne, nonché del suo stato conservativo, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3. INDAGINI IPO-CATASTALI

Dall'esame della relazione ipo-catastale, predisposta da Società specializzata, con repertori di Conservatoria aggiornati al 22.02.2017, in riferimento ai beni immobili di cui al presente elaborato peritale, emerge quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESAME

Analisi ipo-catastale effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia su immobili in Bastia Umbra, Via Romania, costituiti da fabbricato abitativo tipo "villino" con annessa autorimessa e terreno circostante con piscina, censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 17 - Part. 1024 - Sub. 1 - *Bene Comune non Censibile (Corte, Piscina, Rampa carrabile, Vani scala esterni e Centrale Termica);*
- Foglio 17 - Part. 1024 - Sub. 2 - Piano 1/S - Categoria C/6 - Classe 3 - Cons. m² 258 - Sup. m² 269 - Rendita € 679,55;
- Foglio 17 - Part. 1024 - Sub. 3 - Piano 1/S-T-1° - Categoria A/7 - Classe 4 - Cons. Vani 12 - Sup. m² 335/318 - Rendita € 1.425,42.

CATASTO TERRENI

- Foglio 17 - Part. 473 - Seminativo Arborato di m² 650 (corte/parte);
- Foglio 17 - Part. 1024 - Ente Urbano di m² 3.365 (corte/parte e sedime del fabbricato).

3.2. ATTUALE PROPRIETÀ E PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE)

Diritti di piena ed esclusiva proprietà in capo a:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F. --- Omissis ---) - PER 1/1;

a questa pervenuti per atto di "Conferimento Beni" a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci del 01.04.2015 - Rep. 260.554/57481, trascritto a Perugia in data 11.05.2015 al n. 7454 di formalità.

3.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico dei nominativi suindicati e sugli immobili in oggetto, risultano accesi i seguenti gravami:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 809 R.P. del 04.02.2008: Ipoteca Volontaria di € 1.200.000,00 (Capitale € 600.000,00) a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona S.c.r.l. (per mutuo fondiario in 20 anni) contro --- Omissis ---, gravante tutto il cespite ad eccezione del Sub. 1 (Bene Comune non Censibile); titolo, atto Dott. Mario Biavati del 01.02.2008 - Rep. 18441/10541;

Nota: per il cespite in esame si evidenzia l'accollo espresso indicato nel citato atto di "Conferimento Beni" Rep. 260.554 del 01.04.2015, del debito contratto dal Sig. --- Omissis ---, a garanzia del quale veniva iscritta l'ipoteca volontaria sopra riportata.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E/O VICOLI

- N. 18322 R.P. del 04.11.2016: Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo --- Omissis --- contro --- Omissis ---, gravante, tra maggior consistenza, l'intero compendio immobiliare in esame, fatta eccezione per il Bene Comune non Censibile (Part. 1024-Sub.

1) e l'Ente Urbano, identificativo dell'area scoperta e del sedime del fabbricato (**Part. 1024**); titolo, atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 10.10.2016 - Rep. 16.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato abitativo afferente al presente compendio immobiliare, risulta libero e nella piena disponibilità della Società ricorrente “--- Omissis ---”.

5. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento all'immobile oggetto di stima, sono stati forniti e/o reperiti dallo scrivente, gli atti amministrativi appresso riportati.

5.1. PRATICA EDILIZIA

Il fabbricato in esame, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Parere di conformità urbanistica ed edilizia (Pratica Edilizia n. 16 del 2002), rilasciato dall'Ufficio Attuazione P.R.G. del Comune di Bastia Umbra in data 01.07.2002, per la “*costruzione di edificio di civile abitazione, piscina, recinzione e passi carrabili*”;
- Concessione Edilizia n. 141 del 20.08.2002 per l'esecuzione dei lavori di “*costruzione di edificio di civile abitazione, piscina, recinzione e passi carrabili*”;
- Valutazione di conformità positiva, relativa alla domanda di variante alla C. E. n. 141 del 20.08.2002, rilasciata dal Responsabile del procedimento in data 23.07.2004;
- Permesso di Costruire n. 107 del 24.07.2004 in “*variante alla Concessione Edilizia n. 141 del 20.08.2002*”;

5.2. AGIBILITÀ

Per il fabbricato in esame, risulta essere stata rilasciata la seguente certificazione:

- Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 12 del 25.01.2008, relativa ad un fabbricato di civile abitazione e vani accessori, ubicato in Bastia Umbra (PG), Via Romania, Civico 2/D (ingresso carrabile) e 2/E (ingresso pedonale).

5.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 13/2017 rilasciato dal Comune di Bastia Umbra in data 07.03.2017, le destinazioni dell'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, risultano le seguenti:

- Quanto alle Particelle n. 473/parte e n. 1024/parte:
"Zone caratterizzate da insediamenti sparsi di ricomposizione urbanistica-edilizia - C0" (Art. 21 N.T.A. del P.R.G.).
- Quanto alle Particelle n. 473/parte e n. 1024/parte:
"Verde privato - Vpr" (Art. 40 N.T.A. del P.R.G.).
- Quanto alla Particella n. 1024/parte:
"Viabilità e zone di rispetto stradale" (Art. 43 N.T.A. del P.R.G.).

L'area in esame risulta assoggettata ai seguenti **vincoli**:

- **Vulnerabilità degli acquiferi** (Rif. Art. 107 della L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo, carta n. 45 allegata alla L.R. 27/2000);
- **Mappatura degli ostacoli al volo** (normato dal Codice della

Navigazione Aerea);

- **Vincolo paesaggistico aree di notevole interesse pubblico** (Rif. Allegato "B" N.T.A. del P.R.G. - Art. 136 comma 1 lett. d, D.Lgs. 42/04).

Le aree con destinazione "C0" sono interessate da un piano attuativo di iniziativa pubblica la cui ultima variante è stata approvata con D.C.C. n. 4 del 20.01.2016, i cui grafici e relative N.T.A. sono conservati agli atti del Settore Urbanistica.

Le aree con destinazione "Vpr" sono interessate da un piano attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 5 del 09.02.2004, i cui grafici e relative N.T.A. sono conservati agli atti del Settore Urbanistica.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale rientra nell'area con grado di sismicità S=9 ai sensi della Legge n. 64/1974 (Zona sismica 2 ai sensi della D.G.R. 1111/2012) e che valgono le prescrizioni di cui all'Art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

5.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, il fabbricato abitativo in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta sostanzialmente conforme, sia alle planimetrie catastali, sia agli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi. Le uniche difformità riscontrate, ritenute dallo scrivente non essenziali, riguardano il solo piano sottostrada (peraltro in piccola parte tuttora da rifinire) ed attengono alla diversa distribuzione degli spazi interni, per l'assenza di parete divisoria, tra il garage (Sub. 2) ed il fondo annesso all'abitazione

(Sub.3), che non risulta essere stata realizzata, ovvero per la creazione di una apertura sulla parete divisoria (non portante), per consentire il passaggio tra il disimpegno (Sub. 3) ed il ripostiglio (Sub. 2).

6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario**, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita, realizzatisi recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte e/o detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile, che prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto ai vani a destinazione particolare, ovvero alle superfici scoperte rilevate, si utilizzavano i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 50% all' autorimessa, ai fondi ed ai ripostigli del piano seminterrato;
- b. 40% alla Centrale Termica al piano seminterrato;
- c. 35% ai porticati del piano terra;
- d. 25% ai terrazzi del piano primo;
- e. 20% alla rampa carrabile e alle scale esterne di accesso ai locali del piano seminterrato;
- f. 1% alla corte pertinenziale, stante la sua consistenza, largamente eccedente rispetto alle superfici coperte;

Quanto alla piscina, si riteneva di procedere alla sua valutazione a corpo, prescindendo dalle ponderazioni.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, **in positivo:**

- del pregio architettonico del fabbricato e della qualità delle finiture;

- della presenza di ampia corte esclusiva, provvista di piscina.

In negativo:

- della ubicazione del lotto su cui insiste il fabbricato, posto a ridosso di arteria stradale a percorrenza veloce, ancorché ricompreso in zona residenziale, non distante dal centro storico;

- dello stato conservativo del fabbricato, che necessita di interventi di manutenzione, in conseguenza al protratto inutilizzo;

- del livello di incuria del giardino e del deterioramento dei manufatti esterni (scale, piscina, ecc.) che, anche in questo caso, dovranno essere oggetto di adeguati interventi manutentivi.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si è ritenuto, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili prudentiale e più rispondente al caso di specie.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La conformazione strutturale del fabbricato e dei relativi accessori, la ripartizione degli spazi interni, la circostanza che trattasi di abitazione indipendente dotata di corte pertinenziale esclusiva, non permettono di rilevare la comoda divisibilità dell'immobile, se non a fronte di onerose opere edili ed impiantistiche e senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** delle unità immobiliari, sarà determinato moltiplicando la Superficie Convenzionale Vendibile (**m²**)

precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito saranno indicati i valori unitari assegnati a ciascuna porzione ed il valore di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI	SUP. CONVENZ.	VALORE	VALORE
IMMOBILIARI	VENDIBILE	UNITARIO	TOTALE
-	[m ²]	[Euro/ m ²]	[Euro]
Garage - P. 1/S	143,50	1.050,00	150.675,00
Subtotale Autorimessa	143,50	-	150.675,00
Fondi/Wc/ Scala/Disimp. - P. 1/S	155,00	1.050,00	162.750,00
Vani residenziali - P. T.	171,70	1.050,00	180.285,00
Portico S-E - P. T.	21,90	1.050,00	22.995,00
Portico N-W - P. T.	8,80	1.050,00	9.240,00
Terrazzo S-E - P. T.	6,70	1.050,00	7.035,00
Terrazzo N-W - P. T.	5,00	1.050,00	5.250,00
Vani residenziali - P. 1°	75,00	1.050,00	78.750,00
Subtotale Abitazione e Accessori	444,10	-	466.305,00
Centrale Termica - P. 1/S	6,40	1.050,00	6.720,00
Rampa Carrabile - P. 1/S ÷ P. T.	5,90	1.050,00	6.195,00
Vani scala esterni - P. 1/S ÷ P. T.	2,30	1.050,00	2.415,00
Piscina - P. T.	121,90	A CORPO	20.000,00
Corte (netto Sedime) - P. T.	35,60	1.050,00	37.380,00
Subtotale Parti Comuni (1024/1-473)	172,10	-	72.710,00
TOTALE COMPLESSIVO TRA COPERTO E SCOPERTO			689.690,00

Operando gli opportuni **arrotondamenti**, avremo, quale **più probabile**

valore di mercato degli immobili oggetto di stima, ubicati in Comune di Bastia

Umbra (PG) - Via Romania, come sopra catastalmente identificati e descritti:

EURO 690.000,00 [EURO: SEICENTONOVANTAMILA/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 22 maggio 2017

Il Tecnico

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (Pag. n. 8)
- 2) Documentazione catastale (Pag. n. 24)
- 3) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 10)
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica (Pag. n. 8)
- 5) Atto di provenienza - Rep. 260.554 del 01.04.2015 (Pag. n. 27)
- 6) Relazione ipo-catastale (Pag. n. 17)