

FASCICOLO "12"

LOTTO n. 11

## RELAZIONE DI STIMA

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti Esecutati, per una quota complessiva pari a 3/4 dell'intero e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale),

pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Todi, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

• **PORZIONE DI FABBRICATO:**

- 1. Unità Commerciale ( Negozio )**, sviluppata al Piano Terra, di un fabbricato di maggior consistenza, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi
- al foglio **101**, particella **303** sub **2**, **graffata** alla particella **382**
- sita in Via XXV Aprile – P.T. – categoria C/1 – classe 6 – Cons. mq. 132 – rendita catastale Euro 1.131,66.

**PROPRIETA':**

o \_\_\_\_\_ avente C.F.: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

PER UNA QUOTA PARI A **2/4** DELL'INTERO

o \_\_\_\_\_ avente C.F.: \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ residente in V \_\_\_\_\_ Gris \_\_\_\_\_

(VI)

E

o ..... a, nata a .....

(.....);

in ragione di **1/4 ciascuno**, coniugi in comunione legale, insieme per la quota di 2/4 dell'intera proprietà;

PERTANTO:

Diritti di Proprietà, ciascuno per la propria quota, insieme per l'INTERO

(1/1)

OVVERO

**Diritti di Proprietà PIGNORABILI PER UNA QUOTA PARI A  
3/4 DELL'INTERO**

Stato di Occupazione: **OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO**

**PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:**

L'unità appartiene ad un contesto di semplice interpretazione. Nella fattispecie, si descrive come di seguito:

trattasi di porzione di un fabbricato di maggior consistenza, di natura residenziale e commerciale, con accesso autonomo ed indipendente dalla pubblica via, con affaccio su Via XXV Aprile.

Lo stesso organismo edilizio, al quale appartiene l'unità di cui trattasi,

peraltro non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo e successivi a quello originario, eccezion fatta di alcune varianti necessarie a sanare alcune difformità.

Assenti titoli abilitativi successivi inerenti le singole unità immobiliari, nella fattispecie aventi per oggetto l'unità del presente lotto.

Inoltre non trattandosi di terreni, seppur il fabbricato ricada in un zona di

**PRG classificata DPu n. 1 PdL "La Cascianella" - Macroarea**

**urbana Cappuccini-Quartiere Europa - Ambiti a**

**Pianificazione progressa a disciplina particolareggiata**, come

contemplato dalle rispettive Norme Tecniche di Attuazione, la richiesta del

Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta necessaria.

ASSENTE superficie fondiaria e/o capacità edificatoria residua, che giustifichi nuove edificazioni e/o aumenti di volume.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio,

risulta essere ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente

asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non**

**risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**, in quanto anche

se presenti titoli abilitativi che giustifichino la stessa preesistenza, per

l'intero corpo di fabbrica nella sua interezza, nella stessa unità di cui

trattasi, sussistono alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni e

cambio d'uso, variazioni urbanisticamente non autorizzate e catastalmente

non aggiornate.

Infatti, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto **si rilevano** nella planimetria depositata agli atti, alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, che **si ritiene necessario**, regolarizzare attraverso un aggiornamento catastale.

In sintesi, L'unità Commerciale come attualmente rappresentata, per la corretta trascrizione, risulterebbe necessitare di Operazioni Catastali, che permettano di identificare la stessa, in conformità allo stato dei luoghi, anche in virtù della giusta Rendita Catastale.

Pertanto, PREVENTIVAMENTE ALLA VENDITA, l'Unità di cui sopra, dovrà essere correttamente Accatastata/Variata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e probabile CAMBIO D'USO..

Si riportano a stralcio i Titoli Abilitativi del fabbricato, acquisiti presso gli uffici preposti (rif. **Allegato n. "3" L"x"**). Pertanto segue:

- o **Concessione Edilizia n. 337 del 05/09/1979**
- o **Concessione Edilizia n. 419 del 09/12/1980**, (variante).
- o **Agibilità prot. 14942 del 18/05/1981**

Salvo altri non reperiti.

#### **CONCLUSIONI:**

- o **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- o **Difformità Catastale;**

**Stato di Fatto SANABILE**, per cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni.

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

L'intero stabile si sviluppa su più livelli destinati a superficie commerciale e residenziale, oltre accessori sviluppati nei livelli interrati.

Inoltre, l'intero fabbricato, edificato fine anni settanta, risulta essere realizzato su struttura portante in cemento armato, fondazioni ordinarie continue sempre in c.a., tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in laterocemento, copertura a capanna/padiglione, con soprastante manto in elementi laterizi, esternamente opportunamente intonacato e tinteggiato, risultato di un attento intervento sulle finiture esterne.

**Mentre la singola unità nello specifico risulta:**

o **Unità Commerciale ( Negozio )**, sviluppata al Piano Terra, sita nel Comune di Todi, Via XXV Aprile e descritta come segue:

Unità posta al Piano Terra, con accesso indipendente da area condominiale destinata ad area di passaggio, quest'ultima confinante con la pubblica via. Destinata nella sua interezza ad attività commerciale, attualmente unità occupata da terzi con titolo, da una Associazione Sportiva dilettantistica, essa contrariamente al reale uso e distribuzione degli spazi interni, è costituita da:

al P.T., Negozio, Antibagno, W.c., aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 135,00 circa.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'intero stabile.

L'unità commerciale inoltre, risulta essere suddivisa con muratura in laterizio e/o cartongesso, intonacata e tinteggiata, pavimentazione in

laminato, rivestimenti in ceramica, dotata di impianto elettrico ed impianto idro-sanitario autonomo, impianto termico con caldaia murale a gas, interna ed autonoma, dotato di elementi radianti in ghisa, portoncino/apertura di accesso all'unità in alluminio e vetro, dotato di serranda avvolgibile in ferro zincato, porte interne in legno tamburato verniciato, finestre in alluminio dotate di serranda avvolgibile in pvc. Fornitura del gas allaccio diretto alla rete cittadina, scarico acque reflue direttamente nel collettore pubblico.

**Stato Manutentivo Normale.**

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere 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 un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio da valutare al momento della vendita.

Assenti 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

**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 Commerciale, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 650,00/mq. ed euro 1.300,00/mq.

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 prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro**

**1.100,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (rif. **Allegato n. "4" L"x"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

**DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA PARI A:**

**3/4 DELL'INTERO,**

**1. Unità Commerciale ( Negozio ),** sviluppata al Piano Terra, di un fabbricato di maggior consistenza, censita al Catasto Fabbricati del

Comune di Todi

- al foglio **101**, particella **303** sub **2**, **graffata** alla particella **382**

sita in Via XXV Aprile – P.T. – categoria C/1 – classe 6 – Cons.

mq. 132 – rendita catastale Euro 1.131,66.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 154,94

segue

Mq. 154,94 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 1.100,00 (euro/mq.) =

= euro 170.434,00 (VALORE DELL'INTERO) x 3/4 =

= **euro 127.825,50**

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità in argomento, limitatamente ad **UNA QUOTA**

**PARI A 3/4 DI DIRITTI DI PROPRIETA'**, possa valutarsi in:

3/4 di euro 170.434,00 = euro 127.825,50

**Pertanto:**

**LOTTO 11: euro**

(eurocentoventottomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA**

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

### DETRAZIONI:

- Procedimento Urbanistico in Sanatoria per cambio d'uso e diversa distribuzione spazi interni

**euro 3.000,00;**

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

**euro 1.500,00;**

- Eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio da