

[REDACTED]

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

[REDACTED]

>>>>><<<<<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI E MOBILI

[REDACTED]

Asseverata a giuramento Tribunale di Perugia



Stabilimento in Corciano - loc. Taverne



Palazzina uffici di Corciano



Lottizzazione in Corciano



Area espositiva in Corciano

Unità immobiliari in loc. Fontana

Unità immobiliari - lottizzazione in loc. Prepo

Terreno edificabile in S. Sabina

Lottizzazione in loc. Pila

--	--	--



**Porzioni di capannoni Cantiere “Le
Officine” in Santa Maria degli Angeli - Assisi**

Il Tecnico

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Perugia, 15 ottobre 2015



Dott. Piero PAGLICCI REATTELLI

CONSULENZA TECNICA
Asseverata a giuramento
Tribunale Civile di Perugia

redatta in nome e per conto della:

avente ad oggetto :

“Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] posti nei comuni di Perugia, Assisi e Corciano”.

Lo scrivente, libero professionista [REDACTED]

[REDACTED] è stato incaricato dall'Amministratore della [REDACTED] [REDACTED] in nome, per conto e nell'interesse della stessa, il seguente incarico professionale:

“Preso visione dei luoghi della documentazione catastale e di quanto altro ritenga utile ed opportuno, determini il Tecnico il più probabile attuale valore di mercato dei beni mobili ed immobili di proprietà [REDACTED] costituiti da villette, appartamenti, negozi, garage, magazzini, uffici, lastrici solari, lotti di terreno edificabile, porzioni di capannoni, etc. (per la identificazione catastale si rimanda a quanto in dettaglio riportato nella sottoesposta relazione).”

Lo scrivente, sulla scorta della documentazione catastale in parte richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ex catasto) ed in parte fornita direttamente dalla committente, eseguiva numerosi accessi presso i beni da valutare al fine della loro identificazione ed individuazione oltre che per rilevarne caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, conformità alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, stato di occupazione, regolarità urbanistica e quanto altro ritenuto incidente e determinante sul valore di mercato degli stessi.

A questi accessi facevano seguito approfondite indagini di carattere estimativo presso Studi Tecnici e Notarili, Agenzie Immobiliari operanti nelle zone in cui sono ubicati i beni per apprendere i reali valori di mercato di immobili aventi similari caratteristiche nel mercato locale i cui risultati venivano, per maggiore serenità e trasparenza, confrontati con i dati pubblicati nel listino della camera di Commercio, quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate e quindi nei valori medi come pubblicati nei più noti e conosciuti siti internet; in ultimo i dati così raccolti nel corso delle indagini venivano elaborati a studio sia per quanto riguarda la definizione della consistenza dei singoli cespiti accertate nelle tavole di progetto con successivi riscontri diretti in loco; seguivano accertamenti di verifica della destinazione urbanistica dei terreni nei vigenti PRG dei comuni di Corciano, Perugia ed Assisi; esperite quindi attente indagini presso gli uffici urbanistici dei comuni di Corciano, Perugia ed Assisi per verificare la regolare posizione

	urbanistica degli edifici e loro conformità alle	
	autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate nonché le destinazioni dei	
	terreni nei vigenti strumenti urbanistici (PRG);	
	eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico-	
	estimativo su quanto indagato e reperito;	
	lo scrivente, prima di procedere alla valutazione dei singoli cespiti in	
	considerazione della loro elevata numerosità, al fine di una più chiara	
	esposizione e facilità di lettura del presente elaborato ha ritenuto:	
	1. descrivere, seppur brevemente, le caratteristiche principali	
	delle singole unità immobiliari e dei singoli cespiti oggetto di	
	valutazione;	
	2. rilevare ed accertare la consistenza e le superfici delle singole	
	unità immobiliari anche mediante riscontri di verifica e controllo a	
	campione in loco;	
	3. accertare, per quanto possibile, la regolarità urbanistica dei	
	singoli beni;	
	Indagini i cui risultati sono stati sinteticamente riepilogati nella	
	trattazione che segue la quale, per una maggiore facilità di lettura, è	
	stata articolata nei seguenti capitoli essenziali:	
	A) PREMESSA	
	B) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO	
	DI VALUTAZIONE	
	<i>1) Beni posti in comune di Perugia di proprietà</i>	
	██████████	
	a) situazione catastale	

	b) descrizione	
	c) situazione urbanistica	
	d) stato di occupazione	
	2) Beni posti in comune di Assisi	
	a) situazione catastale	
	b) descrizione	
	c) situazione urbanistica	
	d) stato di occupazione	
	3) Beni posti in comune di Corciano	
	a) situazione catastale	
	b) descrizione	
	c) situazione urbanistica	
	d) stato di occupazione	
	C) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
	D) DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI	
	E) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI	
	F) CONCLUSIONI	

	Nel primo capitolo:	
	CAPITOLO N.1	
	PREMESSA	
	La presente consulenza ha per oggetto, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili	
	8	

di proprietà della ██████████ in precedenza elencati posti nei

comuni di Perugia, Assisi e Corciano, beni che nell'ordine verranno, nel

capitolo che segue :

1. descritti nelle loro caratteristiche essenziali, stato di consistenza e
conservazione;

2. verifica della regolarità urbanistica per i fabbricati e destinazione di
PRG (per i terreni)

3. individuazione catastale;

e quanto altro ritenuto incidente per la determinazione del loro valore
di mercato oltre alla valutazione dei beni mobili di proprietà della
stessa azienda.

CAPITOLO 2

A) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

in primo luogo lo scrivente andrà a descrivere, sinteticamente, le
caratteristiche principali dei beni oggetto di valutazione seguendo lo
stesso ordine in precedenza esposto e precisamente:

Lined area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Lined area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined area for writing on the left side of the page.

Lined area for writing on the right side of the page.

Horizontal lines for writing on the left margin.

Horizontal lines for writing on the right margin.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

***Loc. Olmo-Ellera via Strada Trasimeno Ovest unità
immobiliari (nuove) nel centro residenziale-
commerciale denominato "Fontana"***

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank lined writing area on the left side of the page.

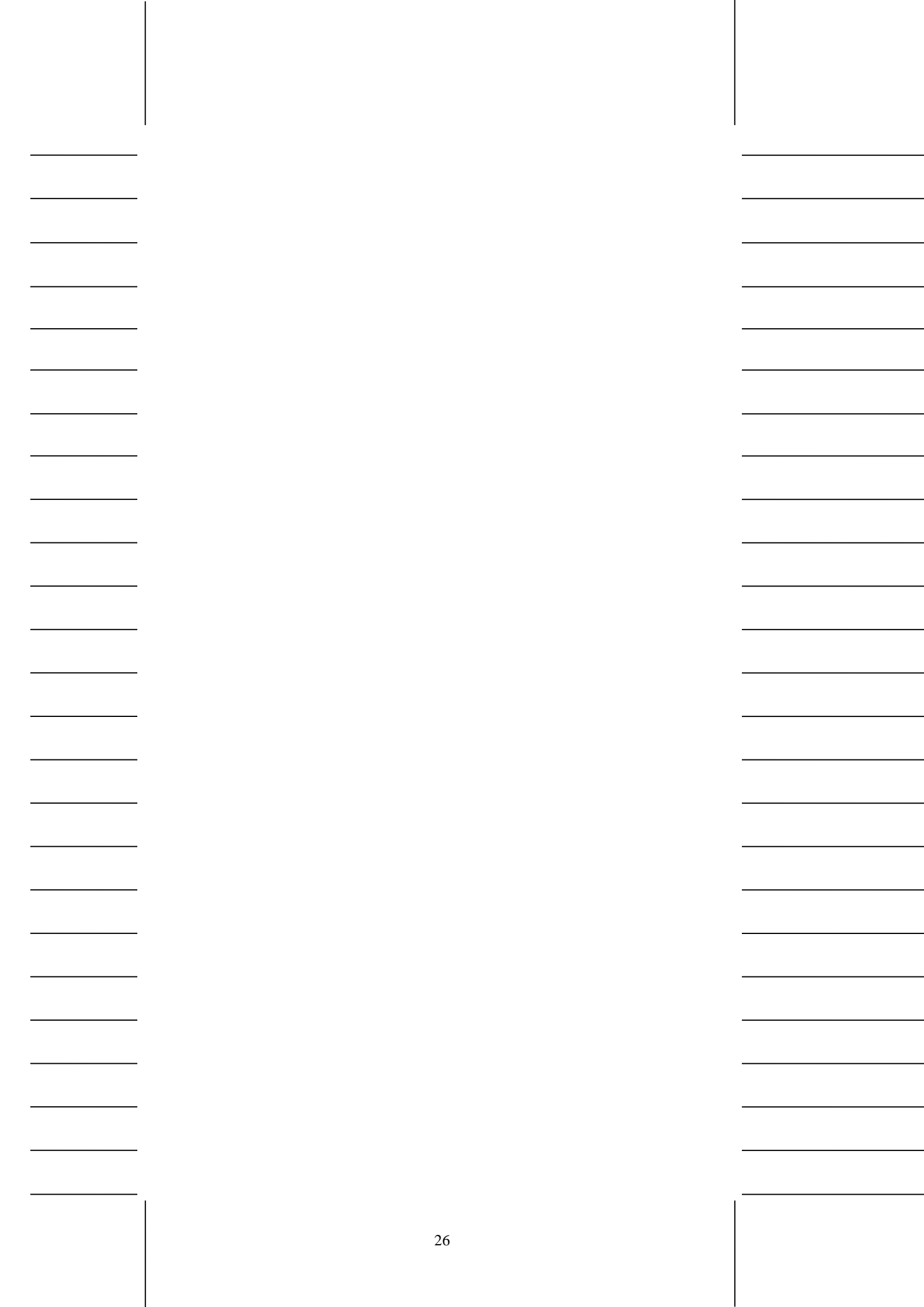
Blank lined writing area on the right side of the page.

Blank writing area on the left side of the page.

Blank writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.



Blank writing area with horizontal lines on the left side of the page.

Blank writing area with horizontal lines on the right side of the page.

Horizontal lines for writing on the left side of the page.

Horizontal lines for writing on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Vertical column of horizontal lines on the left side of the page, serving as a margin or guide.

Vertical column of horizontal lines on the right side of the page, serving as a margin or guide.

Blank writing area on the left side of the page.

Blank writing area on the right side of the page.

Horizontal lines on the left side of the page.

Horizontal lines on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined area on the left side of the page.

Lined area on the right side of the page.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of a vertical line on the left and horizontal lines for writing.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of a vertical line on the right and horizontal lines for writing.

Blank lined writing area on the left side of the page.

Blank lined writing area on the right side of the page.

Blank lined writing area on the left side of the page.

Blank lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank writing area with horizontal lines on the left side of the page.

Blank writing area with horizontal lines on the right side of the page.

Lined area on the left side of the page.

Lined area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Lined area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the left side of the page, bounded by vertical lines and containing horizontal lines for text entry.

Blank writing area on the right side of the page, bounded by vertical lines and containing horizontal lines for text entry.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of a vertical line on the right and horizontal lines for writing.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of a vertical line on the left and horizontal lines for writing.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of a vertical line on the right and horizontal lines for writing.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of a vertical line on the left and horizontal lines for writing.

IMMOBILI IN COMUNE DI ASSISI

CANTIERE "LE OFFICINE" IN ASSISI FRAZIONE SANTA

MARIA DEGLI ANGELI - VIA DEI VETTURALI

Trattasi di n. 2 ampie porzioni di capannone in corso di costruzione
(non ancora ultimate) facenti parte di un complesso immobiliare
industriale/commerciale di maggior consistenza di recente

	realizzazione denominato [REDACTED]	
	[REDACTED] in ottima posizione a confine con la via	
	pubblica ed ad una distanza di circa km. 1,000 dalla omonima uscita	
	della strada a 4 corsie Foligno-Perugia (doc. n. 131).	
	Porzioni di capannone - in corso di costruzione - fg. 119 part.lla n.	
	868, n. 869, n. 872, n. 873, n. 874, n. 875, n. 877, n. 878, n. 878, n.	
	880, n. 881, n. 882, n. 883, n. 884, n. 885 (campitura verde doc. n.	
	132)	
	a) Situazione catastale	
	Il fabbricato nel C.F. del comune di Assisi risulta regolarmente intestato	
	e censito al (all. n. 133)	
	foglio n. 119	
	part. 868 sub. 7 cat. in corso di costruzione	
	Il terreno sul quale insiste il sedime dell'edificio, escluse le corti, nel	
	C.T. del comune di Assisi risulta regolarmente intestato e censito al (all.	
	n. 134)	
	Foglio n. 119	
	part. 868 ente urbano ha. 0.51.27 (sedime)	
	le corti e le aree esterne di uso e pertinenza esclusiva del capannone	
	sono indicate nel CF del detto Comune al (doc. n. 135)	
	part.lla n. 872 per mq 132 area urbana senza reddito	
	part.lla n. 877 per mq 130 area urbana senza reddito	
	part.lla n. 878 per mq 140 area urbana senza reddito	
	part.lla n. 881 per mq 523 area urbana senza reddito	
	part.lla n. 883 per mq 770 area urbana senza reddito	

part.lla n. 884 per mq 116 area urbana senza reddito

in particolare le corti e le aree esterne di pertinenza del condominio,

ma ancora catastalmente in capo alla ■■■■■■■■■■ sono a loro volta

indicate nel CF del detto Comune al (doc. n. 135)

part.lla n. 869 per mq 280 area urbana senza reddito

part.lla n. 873 per mq 133 area urbana senza reddito

part.lla n. 874 per mq 48 area urbana senza reddito

part.lla n. 875 per mq 46 area urbana senza reddito

part.lla n. 880 per mq 45 area urbana senza reddito

part.lla n. 882 per mq 45 area urbana senza reddito

part.lla n. 885 per mq 141 area urbana senza reddito

b) Descrizione

La ■■■■■■■■■■ è proprietaria, per quanto emerso nel corso delle

operazioni peritali, all'interno del nuovo ed ampio capannone

artigianale/industriale in Assisi – fraz. Santa Maria degli Angeli – via

dei Vetturali di maggior consistenza e come meglio evidenziate con

tratto di colore verde nell'allegato elaborato che si allega (doc. n. 132),

di n. 2 porzioni di capannone industriale/artigianale (campitura gialla

doc. n. 136) con relative corti ed aree esterne di pertinenza esclusiva

da destinare a parcheggi privati (campitura verde doc. n. 136) oltre ad

aree esterne destinate a standard urbanistici per parcheggi pubblici,

aree a verde e strade di accesso al complesso immobiliare queste

ultime come indicate con campitura arancio nell'elaborato

planimetrico che si allega (doc. n. 136) (foto dalla n. 26 alla n. 31);

L'edificio del quale fanno parte le porzioni di capannone di proprietà della ■■■■■■■■■■ è stato da quest'ultima realizzato (ed in parte venduto) ed è rappresentato da un vasto ed esteso edificio realizzato a partire dall'anno 2007, di tipo prefabbricato con struttura portante in colonne e travi in csa, tamponature con pannelli, anch'essi prefabbricati, copertura in capriate prefabbricate e coppelle con plafon di controsoffitto nell'intradosso;

Le unità immobiliari ancora di proprietà della ■■■■■■■■■■ a seguito di un attento esame della documentazione prodotta, sono rappresentate da:

78) Porzione lato nord di capannone artigianale - in corso di costruzione, Via dei Vetturali - ASSISI - fg. n. 119 part.IIa n. 868 sub 7/parte (tratto giallo doc. n. 137)

al quale si accede, anche in questo caso, direttamente dal piazzale circostante sia a mezzo di ampi ingressi carrabili attualmente è costituito da unico locale da completare nelle finiture e dotazioni di impianti risultando essere stata realizzata la struttura portante, la pannellatura laterale e la copertura oltre alla massicciata a terra, per una superficie coperta complessiva del bene di circa mq 1.230,00.

Si rileva, infine, che è di pertinenza esclusiva di questo immobile una corte esterna ad uso corte/parcheggio antistante i due ingressi, scoperta, pianeggiante con fondo in massicciata, forma quadrangolare/rettangolare da destinare a parcheggio privato/piazzale per lo stoccaggio di merci non deperibili all'aperto, area come meglio indicata con tratto di colore verde nell'elaborato planimetrico

che si allega (doc. n. 137) della superficie catastale complessiva di mq. –
402,00 e così individuabile catastalmente in CF del comune di Assisi:

Foglio n. 119

- part.lla n. 872 per mq 132

- part.lla n. 877 per mq 130

- part.lla n. 878 per mq 140

**79) Porzione lato sud di capannone artigianale - in corso
di costruzione, Via dei Vetturali - ASSISI fg. n. 119 part.lla n. 868
sub 7/parte (tratto arancio doc. n. 137)**

al quale si accede, anche in questo caso, direttamente dal piazzale
circostante sia a mezzo di ampi ingressi carrabili attualmente è
costituito da ampio locale delle stesse caratteristiche costruttive e stato
di finitura ed avanzamento lavori del precedente con il quale non risulta
confinare, anch'esso da completare, risultando essere stata realizzata la
struttura portante, la pannellatura laterale e la copertura, per una
superficie di questo secondo locale di circa mq 1.889,00.

Come per il precedente è di pertinenza esclusiva anche di questo
immobile corte esterna ad uso corte/parcheggio antistante i due
ingressi, scoperta, pianeggiante con fondo in massiciata, forma
quadrangolare/rettangolare da destinare a parcheggio privato/
piazzale per lo stoccaggio di merci non deperibili all'aperto, area come
meglio indicata con tratto di colore blu nell'elaborato planimetrico che
si allega (doc. n. 137) della superficie catastale complessiva di mq.
1.409,00 e così individuabile catastalmente catastalmente in CF del

comune di Assisi:

Foglio n. 119

- part.lla n. 881 per mq 523

- part.lla n. 883 per mq 770

- part.lla n. 884 per mq 116

IMMOBILI IN COMUNE DI CORCIANO

Trattasi del complesso industriale di produzione della ■■■■■■■■■■
realizzato agli inizi degli anni '90 nelle immediate vicinanze (circa km
3) della cittadina di Corciano all'interno della zona industriale,
artigianale e commerciale della frazione di Taverne in particolare e
felice posizione per essere posto (doc. n. 140) :

- lungo la strada a scorrimento veloce Perugia-Bettole (dalla quale è ben ed interamente visibile);
- di immediata visibilità ed individuabilità;
- ad una distanza di circa km 2 dalla uscita di Mantignana del raccordo autostradale Perugia-Bettolle;
- a circa km 15 dalla città di Perugia, km 50 circa dal casello autostradale di Valdichiana dell'autostrada A1;

- di comoda accessibilità a mezzo della viabilità ordinaria.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione si compone, per quanto accertato nel corso dei sopralluoghi, di un ampio lotto di terreno di forma quadrangolare, posto come detto a ridosso e ben visibile dal raccordo autostradale Perugia-Bettolle con entrostante palazzina uffici, capannone industriale/artigianale (un tempo ospitante i reparti di produzione di manufatti in cemento della ██████████ ed oggi in parte riconvertiti e concessi in locazione), cabina enel.

81) PALAZZINA UFFICI - IN LOC. TAVERNE DEL COMUNE DI CORCIANO VIA FIRENZE N. 40 - foglio n. 27 part.lla n. 51, sub. n. 7 (campitura bleu doc. n. 141)

a) Situazione catastale

La palazzina uffici, unitamente a porzione del capannone ad uso artigianale/industriale antistante (indicato con campitura verde nel doc. n. 141) di cui diremo in seguito, nel CF del detto Comune di Corciano (doc. n. 142) risulta censita unitamente a porzione del capannone di cui al punto che segue al:

- Foglio n. 27

- Particella n. 51 sub 7, cat. D/7, Rendita €. 18.712,00 (unitamente a porzione del capannone di produzione)

b) Descrizione

Sulla destra dell'ingresso al lotto da via Firenze è presente caratteristico edificio in csa realizzato agli inizi degli anni '90 elevantesi su piano terra e piano primo ospitanti gli uffici operativi e direzionali della società e precisamente (campitura azzurra doc. n. 142) (foto dalla

n. 32 alla n. 35):

- **piano terra** (doc. n. 143) (foto dalla n. 36 alla n. 41)

al quale si accede direttamente dal piazzale circostante a mezzo di ingresso nel prospetto sud-est dell'edificio aprentesi su un portico coperto disposto nel perimetro dell'edificio, si compone di:

- **ampio ingresso/reception**, illuminato da finestratura continua che corre lungo tutto il perimetro dell'edificio, ospitante la reception/centralino con scala in vista, a doppia rampa, di accesso al piano primo;

- **archivio**, anch'esso illuminato dalla predetta finestratura;

- **servizio igienico** (antibagno e bagno), normalmente accessoriati in relazione all'attuale destinazione d'uso, con finestra;

- **piccolo corridoio**;

- **n. 2 uffici operativi**, entrambi illuminati da finestratura continua;

il tutto per una superficie dei locali di questo piano di circa mq 175,00 oltre al portico coperto per una ulteriore superficie di circa mq 125,00.

- **piano primo** (doc. n. 144) (foto dalla n. 42 alla n. 47)

al quale si accede a mezzo della predetta scala interna, a forma di "Y" avente origine dall'ingresso al piano terra e con pozzo di luce centrale, si compone, partendo dallo sbarco delle scale, sulla destra accedendo ad un ballatoio sospeso ai seguenti locali:

- **ufficio di direzione** comunicante, sulla destra entrando, con:

- **piccolo disimpegno** che da accesso ad un;

- **antibagno e bagno** di pertinenza esclusiva dell'ufficio predetto;
 - **ufficio amministrativo;**
 - **servizi igienici** (antibagno e bagno);
 - **n. 2 uffici operativi;**
 - **servizi igienici** (antibagno e bagno);
 - **piccola sala riunioni**
 - **ufficio di segreteria;**
 - **sala d'attesa;**
 - **sala riunioni ampia e luminosa caratterizzata da pozzo di luce in zona centrale;**
- il tutto per una superficie di circa mq 300,00.

L'edificio, realizzato negli anni '90, presenta struttura in csa, solai in piano in laterocemento, tamponature in laterizi intonacati, copertura in piano; le rifiniture dei locali sono di buon livello e di tipo "civile" risalenti alla data di costruzione dell'edificio e non più aggiornate, con presenza di pavimento in gres porcellanato, divisori interni in muratura intonacati e tinteggiati, bagni e servizi con normale dotazione di sanitari di buona qualità e pareti con parziale maiolicatura, infissi di finestra in alluminio con vetri camera, porte interne in legno tamburato.

La palazzina uffici presenta ordinaria e corretta dotazione di impianti risultando provvista di:

- servizi igienici divisi per gli ospiti e per i dipendenti uomini e donne provvisti di bagno ed antibagno;

- impianto elettrico, impianto di illuminazione con plafoniere sospese, impianto di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale con fancoils a parete, impianto videocitofonico, impianto telefonico, di rete per trasmissione dati, etc.

La palazzina nel suo complesso ed i locali, come anche meglio illustrato nelle fotografie che si allegano al presente elaborato, alla data dei sopralluoghi vertevano in buono/ottimo stato di manutenzione e conservazione con impianti funzionanti ed in piena efficienza anche per essere state eseguite, nel corso degli anni, le costanti e necessarie manutenzioni.

c) Situazione urbanistica

il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio delle seguenti C.E. – autorizzazioni edilizie (rilasciate per la costruzione anche di parte dello stabilimento) :

- C.E. n. 6185 del 05.10.1989

- C.E. n. 6486 del 23.10.1990

Lo stesso è stato dichiarato agibile a seguito di rilascio di certificati di agibilità:

- n. 59/2007 del 17.05.2007 (doc. n. 145)

- n. 01/2011 del 10.01.2011 (doc. n. 146)

d) Stato di occupazione dell' unità immobiliare

La palazzina è occupata dagli uffici direzionali della ██████████ ██████████

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

83) CABINA ELETTRICA (campitura nera doc. 141) (foto n. 17)

Nell'angolo nord-ovest del lotto di terreno è presente una cabina enel (indicata con campitura nera nel doc. n. 141) un tempo dedicata allo stabilimento di produzione ██████████

a) Situazione catastale (doc. n. 150)

- Foglio n. 27

- Particella n. 51 sub 4, cat. D/1, Rendita €. 384,24

84) PIAZZALI, PARCHEGGI ED AREE PERTINENZIALI -

foglio n. 27 particelle n. 51, n. 234, n. 1149, n. 1150, n. 1151, n. 1153, n. 1235, n. 1236 (tratto di colore giallo doc. n. 141)

a) Situazione catastale (doc. n. 151)

I piazzali, le corti ed i parcheggi nel CT del detto comune sono a loro volta censiti al

Foglio n. 27

Part. n. 51, ente urbano, Ha 1.30.26, senza reddito

	Part. n. 234 , seminativo, cl. 2, 0.06.00, R.D. € 2,48, R.A. € 2,79	
	Part. n. 1.149 , seminativo, cl. 1, 0.02.97, R.D. € 1,61, R.A. € 1,61	
	Part. n. 1.150 , seminativo, cl. 1, 0.38.49, R.D. € 20,87, R.A. € 20,87	
	Part. n. 1.151 , seminativo, cl. 1, 0.05.25, R.D. € 2,85, R.A. € 2,85	
	Part. n. 1.153 , seminativo, cl. 1, 0.17.54, R.D. € 9,51, R.A. € 9,51	
	Part. n. 1.235 , ente urbano, Ha 0.44.13, senza reddito	
	Part. n. 1.236 , seminativo, cl. 1, 0.52.19, R.D. € 28,30, R.A. € 28,30	
	Si da atto che all'interno della particella n. 1235 del foglio n. 27 è	
	indicato in mappa un piccolo fabbricato censito al CF del detto comune	
	al (tratto di colore rosso doc. n. 141 - doc. n. 152):	
	- Foglio n. 27	
	- Particella n. 1235 sub 1 , cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 45,00, Rendita €. 83,67	
	- Particella n. 1233 sub 1 , cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 20,00, Rendita €. 37,18	
	- Particella n. 1233 sub 2 , cat. C/2, cl. 5, cons. mq. 80,00, Rendita €. 148,74	
	Sul luogo il fabbricato, per il quale Il quale è in corso la variazione	
	catastale, non risulta esistere.	
	a) Descrizione	
	il capannone ████████ e la relativa palazzina uffici insistono, come	
	detto, all'interno di un ampio lotto di terreno della superficie catastale	
	(compresa l'area occupata dai sedimi) di mq 29.683, forma	
	quadrangolare irregolare, giacitura pianeggiante, il cui perimetro è	
	indicato con tratto di colore gialla nella allegata planimetria, (doc. n.	
	141) terreno al quale si accede a mezzo di (foto dalla n. 72 alla n. 81):	
	a. ingresso principale da via Firenze posto tra la palazzina uffici ed	
	il capannone provvisto di cancello carrabile ad apertura motorizzata	

	del tipo a scorrere;	
	b. ingresso secondario nel lato nord-est del piazzale, sempre dalla	
	strada pubblica, anch'esso provvisto di un cancello carrabile ad	
	apertura motorizzata simile al precedente;	
	c. ingresso dalla nuova strada di lottizzazione lato nord-ovest del	
	lotto anch'esso provvisto di cancello carrabile ad apertura motorizzata	
	del tipo a scorrere simile ai precedenti.	
	Il lotto nei confini risulta delimitato:	
	• nel lato sud-est lungo via Firenze (antistante la palazzina uffici	
	ed il capannone) da muro in csa;	
	• nel lato sud-ovest (verso la superstrada) con rete metallica	
	sorretta da paletti in ferro su muretto in csa;	
	• nei lati nord-est con rete metallica sorretta da paletti in ferro;	
	• nel lato nord-ovest privo di recinzione.	
	L'area risulta in parte occupata dai sedimi dei fabbricati ed in parte	
	destinata a piazzali, parcheggi, aree di manovra/transito per carico e	
	scarico, movimentazione e sosta all'aperto delle merci con fondo in	
	parte bitumato ed in parte in massiciata naturale; nell'area circostante	
	la palazzina uffici si è rilevata pavimentazione in blocchetti in cls	
	autobloccanti, zone a verde con presenza di aiuole ed un piccolo	
	giardino con irradicate alcune piante ornamentali.	
	Alla data dei sopralluoghi gli spazi esterni allo stabilimento, i piazzali,	
	la viabilità interna, etc. sono risultate in buono stato di manutenzione e	
	conservazione con aspetto ordinato il tutto caratterizzato anche dalla	
	presenza, nella zona della palazzina uffici di aiuole con irradicate	

piante arbustive ed arboree.

c) Situazione urbanistica

Il terreno ad uso piazzale e corte nel vigente PRG del Comune di Corciano risulta insistere in zona (doc. n. 153):

- "PS" area destinata alle integrazione degli standard urbanistici;
- "D2SA" area destinata ad insediamenti produttivi di nuova previsione

Il terreno è stato inserito nel progetto di urbanizzazione dell'area, di cui si dirà in appresso, a seguito della stipula della convenzione urbanistica sottoscritta unitamente con la ██████████ in data 12 settembre 2008 con il comune di Corciano (vedi doc. n. 154 e n. 155).

d) Stato di occupazione delle unità immobiliari

i piazzali, ad eccezione della porzione affittata unitamente al capannone sono nella disponibilità della ██████████

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Horizontal lines for writing on the left side of the page.

Horizontal lines for writing on the right side of the page.

Lined writing area on the left side of the page.

Lined writing area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Cespiti dal n. 1 al n. 6

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Cespiti dal n. 7 al n. 72

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Cespiti dal n. 78 al n. 80

porzioni di capannone artigianale/industriale in Assisi

frazione Santa Maria degli Angeli

nella valutazione delle due porzioni di capannone ha inciso

positivamente i seguenti :

a) fattori positivi

- buona posizione del complesso edilizio per essere posto a breve distanza dalla strada a 4 corsie Perugia-Foligno la cui uscita di Santa Maria degli Angeli dista circa km. 2,000;

- buona ubicazione del complesso in zona in pieno sviluppo urbanistico con presenza di numerosi insediamenti di tipo commerciale/artigianale con posizione ormai consolidata nel breve/lungo periodo e per la quale si prevede ulteriore sviluppo economico con insediamento di attività artigianali e commerciali;

- il complesso insiste in zona caratterizzata da ampi spazi a verde;

- accessibilità al complesso edilizio a mezzo di viabilità ordinaria;

- buona qualità costruttiva dell'edificio realizzato;

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

b) fattori negativi

- zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici;

- opere di costruzione e sistemazioni esterne del capannone da completare;

Cespiti dal n. 81 al n. 86

complessi immobiliari in loc. Taverne costituiti da

palazzina uffici, capannone artigianale con ampi spazi

circostanti e lotti di terreno edificabili

nella valutazione del complesso immobiliare ha inciso positivamente :

a) fattori positivi

- buona posizione dei complessi edilizi per essere posti lungo – a breve distanza dal raccordo autostradale Perugia – Bettolle la cui uscita di Mantignana dista circa km. 2,000;

- buona ubicazione del complesso in zona Taverne/Terrioli di Corciano / piana di Magione in zona di recente sviluppo con presenza di numerosi nuovi insediamenti prevalentemente di tipo commerciale ed anche artigianale con posizione consolidata nel breve/lungo periodo, zona per la quale è facile prevedere, nel breve/medio periodo, ulteriore sviluppo economico per attività artigianali e commerciali;

- i complessi insistono in zona caratterizzata da ampi spazi a verde;

- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;

- immediata individuazione in quanto ben visibile sia dal raccordo autostradale Perugia – Bettolle che dalla SS Umbro-Casentinese;

- buone qualità costruttive degli edifici realizzati e loro stato di conservazione;

- progetto di lottizzazione approvato, convenzione stipulata ed oneri pagati e quindi con possibilità di edificazione diretta dei vari lotti;

- opere di urbanizzazione in parte eseguite

di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti

b) fattori negativi

- zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici;
- assenza di infrastrutture come negozi, negozi, chiese, etc.
- mancato fronte stradale con il tracciato della strada principale di zona SS Umbro-Casentinese che attraversa la zona commerciale di Terrioli-Taverne e che collega la città di Perugia a Magione risultando il complesso ██████ posto oltre il tracciato del raccordo Perugia-Bettole;
- destinazione a zona artigianale/industriale dell'intera area;

Cespite n. 87

riepilogati:

I°) CESPITI DAL N. 1 AL N. 6

- [REDACTED]

[REDACTED]

II°) CESPITI DAL N. 7 AL N. 72

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

III°) CESPITE DAL N. 73 AL N. 76

- [REDACTED]

[REDACTED]

IV°) CESPITE N. 77

- [REDACTED]

[REDACTED]

V°) CESPITI DAL N. 78 AL N. 80

- **PORZIONI DI CAPANNONE IN ASSISI (S. M. DEGLI ANGELI)**

€. [REDACTED]

VI°) CESPITI DAL N. 81 AL N. 86

- **COMPLESSI IMMOBILIARI E TERRENI EDIFICABILI IN LOC.**

TAVERNE DI CORCIANO

€. [REDACTED]

IIV°) CESPITE N. 87

- [REDACTED]

[REDACTED]

TOTALE COMPLESSIVO €. [REDACTED]

CAPITOLO N. 4

D) DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank lined area on the left side of the page.

Blank lined area on the right side of the page.

Blank writing area on the left side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

Blank writing area on the right side of the page, consisting of 20 horizontal lines.

CAPITOLO N. 5

D) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

MOBILI

CAPITOLO N. 6

E) CONCLUSIONI

In risposta al quesito ricevuto, lo scrivente riferisce che:

A) La ██████████ è proprietaria, in Perugia, Assisi e Corciano di numerose unità/complessi immobiliari (villette, appartamenti, negozi, garage, magazzini, uffici, lastrici solari, lotti di terreno edificabile, porzioni di

capannoni, etc.) in precedenza singolarmente descritti ed individuati anche catastalmente;

B) ai beni immobili di proprietà della [REDACTED]

come in dettaglio meglio esposto ed indicato nella trattazione che precede -applicando un metodo di stima sintetico comparativo alle consistenze risultanti da verifiche a campione- alla data odierna è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato di complessivi

€. [REDACTED]

come in dettaglio riportato, per singolo cespite, nella tabella allegata - doc. n. 175 - per un valore dei vari complessi immobiliari così sintetizzabile:

I°) CESPITI DAL N. 1 AL N. 6

- [REDACTED]
[REDACTED]

II°) CESPITI DAL N. 7 AL N. 72

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

III°) CESPITE DAL N. 73 AL N. 76

- [REDACTED]
[REDACTED]

IV°) CESPITE N. 77

- [REDACTED]
[REDACTED]

V°) CESPITI DAL N. 78 AL N. 80

- PORZIONI DI CAPANNONE IN ASSISI (S. M. DEGLI ANGELI)

€. [REDACTED]

VI°) CESPITI DAL N. 81 AL N. 86

- COMPLESSI IMMOBILIARI E TERRENI EDIFICABILI IN LOC.

TAVERNE DI CORCIANO

€. [REDACTED]

IIV°) CESPITE N. 87

- [REDACTED]

TOTALE COMPLESSIVO €. [REDACTED]

C) Ai beni mobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]

rappresentati da mobili, arredi e macchine per ufficio

come da dettagliato elenco/inventario sopra riportato -

applicando anche in questo caso un metodo di stima

sintetico comparativo in base ai correnti prezzi di mercato-

è stato attribuito il più probabile valore attuale di

complessivi

€. [REDACTED]

D) per tutte le altre notizie ed informazioni, dati catastali,

consistenze, situazione urbanistica, stato di occupazione,

caratteristiche costruttive, etc. lo scrivente si riporta a

quanto esposto nella trattazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia li 20 ottobre 2015

Il Tecnico Stimatore

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : come nel testo

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA

STRAGIUDIZIARIA

L'anno duemilaquindici del Mese di Ottobre Giorno 20 (venti) e precisamente nella

Cancelleria del Tribunale di Perugia, innanzi al Sottoscritto Cancelliere, è comparso

il **Dr. Geom. Piero PAGLICCI REATELLI**, [REDACTED]

[REDACTED], il quale per incarico **dell'Amministratore della** [REDACTED] e

nell'interesse della stessa, ha redatto la sopra estesa Perizia che chiede di

Asseverare mediante Giuramento.

Ammonito ai sensi di Legge sull'importanza morale del Giuramento, sulle pene della

Legge comminate contro i falsi ed i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto, ha

giurato nella forma di rito ripetendo:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI

AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A TUTTI LA VERITA`"

IL TECNICO

(Dr. Geom. Piero Paglicci Reattelli)