

IL TECNICO ESTIMATORE

La presente relazione tecnica di stima è stata redatta dal Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dr. Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

INCARICO

Il sottoscritto Tecnico è stato incaricato dalla sig.ra [REDACTED], presidente del consiglio di amministrazione della ditta [REDACTED] di redigere una relazione di stima e valutazione economica del più verosimile valore di mercato relativo ai beni immobili di proprietà della società.

In ottemperanza al suddetto incarico, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

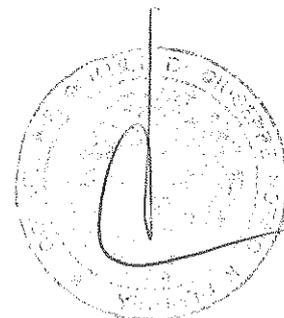
DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede legale: Perugia, [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]



DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in un **N. 3 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di ufficio al piano primo, oltre a fondo e garage al piano primo sottostrada, ubicato in Comune di Perugia, Via Alfredo Cotani n. 19.

Lotto n. 2: Piena proprietà di porzione di capannone industriale adibita in parte a show room per automobili ed in parte ad officina meccanica, ubicata in Perugia, Via Pietro Soriano n. 3.

Lotto n. 3: Piena proprietà di porzione di capannone industriale destinato a magazzino, ubicato in Perugia, Via Pietro Soriano n. 3.

LOTTO N. 3

Beni di pertinenza della società [REDACTED] per la piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da una porzione di capannone artigianale di maggiori dimensioni, ubicato in Comune di Perugia, Via Pietro Soriano n. 3. Il compendio è situato in una zona commerciale-industriale che negli ultimi anni ha subito un notevole sviluppo edilizio, ospitando diverse attività, sia nel settore produttivo che commerciale e terziario.

La corte comune, interamente recintata in parte tramite muretto in cemento armato sormontato da ringhiera ed in parte tramite rete metallica fissata a paletti in ferro, si presenta interamente bitumata; vi si accede da Via Soriano tramite cancello carrabile metallico ad apertura automatizzata ed è adibita a parcheggi e spazi di manovra al servizio di tutte le unità immobiliari che compongono l'immobile.

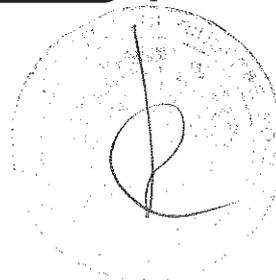
L'edificio è realizzato in cemento armato prefabbricato e copertura in piano.

La porzione oggetto di stima è ubicata sul retro del capannone, al centro del lato sud-ovest ed ha destinazione a magazzino (Allegato n. 33 – planimetria catastale). È rappresentata da un unico grande vano ed è sprovvista di servizi igienici. L'accesso si ha tramite una porta carrabile in metallo. All'interno è stato ricavato un manufatto in muratura ospitante la caldaia, al quale si accede dall'esterno.

Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti sono in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo e gli infissi sono in metallo. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento tramite ventilconvettori. Lo stato di manutenzione e conservazione può definirsi buono.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare confina con stessa proprietà, proprietà [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.



AT

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'unità immobiliare è nella disponibilità della società [REDACTED]

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Perugia

Foglio 282 – particella 567 sub. 3 – Categoria D/7 – Rendita € 3.434,44

(Allegato n. 6 – visure catastali)

La corte comune è così identificata al C.T. del Comune di Perugia:

Foglio 282 – particella 567 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 3.760 mq (Allegato n. 18)

FORMALITÀ

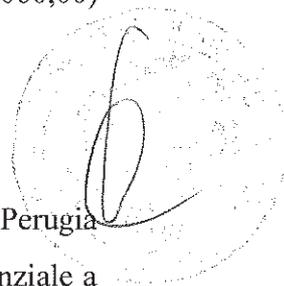
Da quanto emerso dalle indagini condotte, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 10051 R.P. del 10/11/2007: ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. contro [REDACTED] per un totale di € 1.500.000,00 (capitale € 750.000,00) (Allegato n. 19).

▪ TRASCRIZIONI

- N. 15044 R.P. del 21/07/2004: costituzione di vincolo a favore del Comune di Perugia contro [REDACTED] con il quale si destina una porzione della corte pertinenziale a parcheggio di uso pubblico per una superficie di mq.137 (Allegato n. 20).



SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a costruire n. 1310 del 12/04/1988 (Allegato n. 21);

- Concessione a costruire n. 1853 del 25/05/1988 (Allegato n. 22);
- Concessione a costruire n. 2429 del 07/07/1988 (Allegato n. 23);
- Concessione a costruire n. 3105 del 27/09/1988 (Allegato n. 24);
- Concessione a costruire n. 3331 del 15/10/1988 (Allegato n. 25);
- Concessione a costruire n. 90 del 12/01/1989 (Allegato n. 26);
- Concessione a costruire n. 378 del 13/02/1989 (Allegato n. 27);
- Autorizzazione di agibilità prot. n. 18321 del 30/03/1989 (Allegato n. 28);
- Concessione a costruire n. 974 del 09/04/1990 (Allegato n. 29).



Le unità immobiliari sono risultate conformi all'ultimo progetto approvato e alla planimetria catastale, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

PROVENIENZA

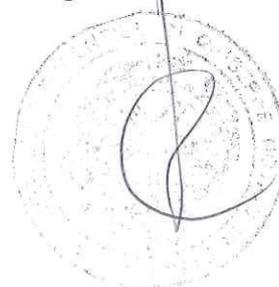
Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] tramite atto di conferimento in società a rogito Notaio Giancarlo Antonioni del 20/04/1988 rep. n. 219122, trascritto a Perugia il 29/06/1988 al n. 8441 di formalità (Allegato n. 32). Successivamente con atto di fusione redatto dal Notaio Giuseppe Brunelli in data 23/12/2009, rep. n. 117344, trascritto a Perugia il 30/12/2009 al n. 21558 di formalità, la società [REDACTED] è stata incorporata dalla società [REDACTED].

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*



- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato, tempi più lunghi per la vendita dei beni al valore indicato, maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

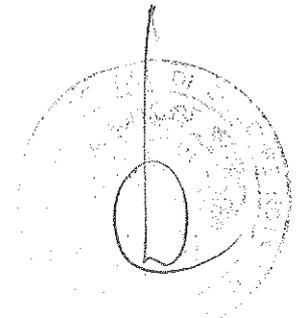
Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;



MT

- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

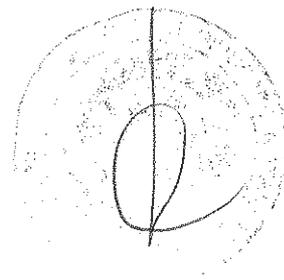
ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Foglio	Part.	Sub	Destinazione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Totale
282	567	3	magazzino	658	€ 550,00	€ 361.900,00

L'importo pari ad € 361.900,00 (Trecentosessantunomilanovecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto.



A handwritten signature in black ink.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 20 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 33 ALLEGATI
- 28 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 18 aprile 2018

Il Perito
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

