

1.

**RELAZIONE TECNICA DI
STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

FASCICOLO N. 1 DI 2
Relazione – documentazione fotografica – allagati A-B-C-D-E

**redatta nell'interesse della
OMISSIS**

Perugia, 19 giugno 2017

IL TECNICO
omissis

Nel mese di febbraio 2017 il Sig. OMISSIS, quale

Rappresentante Legale della OMISSIS, con sede in via

[redacted] conferiva al sottoscritto tecnico [redacted]

[redacted] con

studio in [redacted] l'incarico di *redigere*

relazione tecnica estimativa al fine di determinare il più probabile

valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta

committente, beni immobili siti in Comune di Perugia, loc. Ponte

San Giovanni e via Settevalli, in Comune di Corciano via

Ponchielli ed in Comune di Sondrio loc. Livigno; come meglio

individuati di seguito. Si chiedeva inoltre di procedere a

valutazione dei beni mobili, attrezzature e magazzino di proprietà

come da elenco fornito.

Ricevuto l'incarico si procedeva a più sopralluoghi presso i
beni oggetto di valutazione al fine di prendere visione degli stessi
ed effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Lo scrivente reperiva la necessaria documentazione tecnica
ed urbanistica ed esperiva un accesso informatico presso l'Agenzia
delle Entrate di Perugia estraendo copia di planimetrie catastali,
visure catastali ed ipotecarie, tutte afferenti i beni immobili oggetto
di valutazione.

Alla luce di tutta tale documentazione reperita, di quanto
fornito dal committente, di quanto visto ed accertato sul posto e
delle indagini estimative eseguite lo scrivente tecnico è in grado di
rispondere compiutamente all'incarico assegnatogli.

BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alla richiesta valutazione, suddividendo tutti i beni immobili oggetto della stessa, per cespiti, così come meglio individuati.

CESPITE D – Via G. Benucci – Ponte San Giovanni**D - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito catastalmente individuati:

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
291	770	8	A/3	3	7 vani	169 m ²	€ 361,52
291	770	10	C/2	5	274 m ²	300 m ²	€ 509,43
291	770	11	C/3	4	285 m ²	311 m ²	€ 750,67
291	770	12	D/8	-	-	-	€ 29.960,00

291 770 13 D/8 - - - € 29.960,00

A completamento di quanto sopra, si allegano visure catastali (precedente allegato n. A1), planimetrie catastali urbane scala 1:200 dei fabbricati con relativi elaborati planimetrici (allegato n. D1), planimetrie catastali vax scala 1:2000 dei terreni (allegato n. D2) e ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. D3).

D – DESCRIZIONE GENERALE

Il Cespite D è rappresentato dal compendio immobiliare di Ponte

San Giovanni, in Via G. Benucci, al civico n. 120. Trattasi di una struttura di notevoli dimensioni che di proprietà della ditta committente e nella quale si svolge l'attività di vendita di auto. Tale struttura è stata di recente suddivisa in più unità immobiliari che in alcuni casi hanno trovato altre destinazioni commerciali e produttive. Il fabbricato principale presenta due corpi di fabbrica edificati in aderenza ed in epoche diverse, il più remoto presenta struttura in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati e tetto piano con copertura in eternit. La porzione più recente presenta una struttura esterna in c.a. con tamponatura in laterizi e tetto piano con pannelli prefabbricati in c.a.. L'intero stabile gode di una corte esterna che si sviluppa su tutto il perimetro ed è delimitata su tutti i lati da muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata, ad eccezione del lato fronte strada che presenta muretto in c.a. e ringhiera metallica. Alla corte si accede tramite tre cancelli carrabili in struttura metallica con apertura a scorrimento. Per maggior chiarezza di seguito si procede alla descrizione delle singole unità immobiliari.

D1 – appartamento P.T. – P.1 – fg. 291 part. 770 sub. 8

È questa l'unica unità immobiliare adibita a civile abitazione. Si accede direttamente dalla corte esterna comune, tramite una porta pedonale in struttura metallica che si affaccia sul vano scala di collegamento con l'appartamento al piano primo. Questo si compone di ingresso, cucina, quattro camere e bagno; il tutto per

una superficie commerciale di mq 163 circa. Le caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termoidraulico dotato di caldaia con radiatori in alluminio;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- porte interne in struttura metallica;
- bagno dotato degli usuali accessori.

D2 – Laboratorio P.T. – P.I – fg. 291 part. 770 sub. 10

Trattasi di un locale destinato a laboratorio con accesso diretto dalla corte esterna tramite una porta pedonale. L'unità immobiliare interessa un piano terra dal quale diparte una scala in struttura metallica che conduce alla porzione al piano primo.

Internamente l'immobile presenta pavimento in battuto di cemento di tipo industriale; infissi in struttura metallica e vetro, impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte su canaletta con illuminazione di tipo industriale. Al piano terra insiste anche il bagno al quale si accede tramite una porta pedonale in struttura metallica. Complessivamente detta unità immobiliare interessa una superficie commerciale di mq. 293 circa.

D3 – Laboratorio P.T. – fg. 291 part. 770 sub. 11

Altro laboratorio, che però si sviluppa per il solo piano terra, è quello ubicato sul retro del corpo di fabbrica di remota costruzione.

Tale unità, con accesso diretto dalla corte esterna, presenta forma rettangolare ed è dotato di accesso carrabile in struttura metallica.

Internamente presenta pavimento in battuto di cemento di tipo industriale, infissi in struttura metallica e vetro, impianto elettrico

in parte sotto traccia ed in parte su canaletta con illuminazione di tipo industriale. Il laboratorio con altezza di metri 3,65 circa

interessa una superficie commerciale di mq 327

circa.

D4 – Officina P.T. – fg. 291 part. 770 sub. 12

Altra unità immobiliare indipendente, che è stata ricavata all'interno del corpo di fabbrica di remota costruzione, è l'officina

per riparazioni auto. A questa si accede tramite una porta carrabile in struttura metallica con apertura a libro. Internamente l'immobile

presenta tutte le caratteristiche tipiche dei locali adibiti ad officina e nello specifico:

- pavimento in battuto di cemento di tipo industriale;
- pavimento locali uffici e bagni rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite in piastrelle in ceramica;

- impianto elettrico fuori traccia su canaletta con illuminazione di tipo industriale;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagno dotati degli usuali accessori.

All'interno dell'officina insistono un soppalco in muratura con scala in struttura metallica utilizzato come deposito ed una porzione adibita ad uffici e collegata internamente con l'adiacente locale vendite.

Complessivamente l'unità appena descritta interessa una superficie commerciale di mq. 966 circa. A questa è anche abbinata catastalmente una tettoia tamponata posta sul piazzale retrostante l'edificio ed adibita a rimessaggio materiali ingombranti.

D5 – Esposizione auto P.T. – fg. 291 part. 770 sub. 12

Il locale esposizione auto rappresenta l'unità immobiliare con caratteristiche costruttive e di finitura di maggior pregio. Questa è stata realizzata all'interno del corpo di fabbrica di recente costruzione. L'esposizione auto, per ovvie ragioni commerciali, presenta pareti esterne per la maggior parte interessate da vetrate in struttura metallica e vetro sulle quali sono state inserite le porte di accesso sia pedonale che carrabili. Internamente è rappresentato da un locale open-space dotato di bagni, che interessa una superficie commerciale di mq 592 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;

- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia con elementi illuminanti inseriti nella controsoffittatura;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagni dotati degli usuali accessori.

L'unità immobiliare presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione e soprattutto si precisa che sono stati utilizzati materiali di pregio.

D6 – Uffici P.1 – fg. 291 part. 770 sub. 12

Catastalmente il subalterno 12 è rappresentato anche da una porzione di uffici al piano primo del corpo di fabbrica edificato successivamente. Agli uffici si accede dalla corte esterna tramite il vano scala comune che conduce al piano primo del fabbricato.

Tramite una porta in struttura metallica e vetro si accede all'unità immobiliare che risulta suddivisa in più vani adibiti ad ufficio, sala riunioni e bagni; il tutto per una superficie commerciale di mq 188 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia con elementi illuminanti inseriti nella controsoffittatura;

- impianto di riscaldamento con split a parete;
- infissi esterni in struttura metallica e vetro;
- bagni dotati degli usuali accessori.

D7 – Esposizione auto P.1 – fg. 291 part. 770 sub. 12

Al piano primo insiste anche l'altro locale adibito ad esposizione auto che attualmente viene utilizzato come magazzino. Ai locali si accede direttamente dalla corte esterna tramite la rampa per accesso carrabile che veniva utilizzata quale accesso per le auto in pronta in esposizione. Altro accesso a detta unità immobiliare è possibile dal pianerottolo al piano primo tramite una porta pedonale in struttura metallica. L'immobile interessa una superficie commerciale di mq 657 circa e presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimento in battuto di cemento di tipo industriale;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitto in parte munito di controsoffittatura con pannelli sagomati;
- impianto elettrico fuori traccia su canaletta con illuminazione di tipo industriale;
- infissi esterni in struttura metallica e vetrocamera.

D8 – Esposizione auto P.2 – fg. 291 part. 770 sub. 12

È questo il piano copertura utilizzato per l'esposizione auto, che di fatto consiste nella copertura del piano primo appena descritto ed al quale si accede tramite rampa carrabile e scale interne in muratura. Il piano copertura presenta pavimentazione in guaina

con soprastante strato di manto bituminoso, parapetto in c.a. con ringhiera e guardrail di protezione. L'esposizione al piano secondo interessa una superficie di mq 866 circa.

D9 – Sala scommesse P.2 – fg. 291 part. 770 sub. 12

È questa la porzione di fabbricato che si affaccia sull'ingresso carrabile alla corte comune e quindi è quello che gode di maggiore visibilità. Esternamente tale unità è caratterizzata da tamponatura delle pareti esterne con vetrate in struttura metallica e pannelli in vetro. I locali godono di più ingressi pedonali, alcuni sul lato vetrate ed uno direttamente dal vano comune che conduce anche ai locali al piano primo, precedentemente descritti. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era oggetto di ristrutturazione e adeguamento degli impianti in virtù di una futura locazione ad attività aperta al pubblico. Lo stato di avanzamento della ristrutturazione prevede la presenza di pavimento rivestito in mattonelle in monocottura di grandi dimensioni, pareti in parte già intonacate e tinteggiate, pareti divisorie in cartongesso e controsoffittatura in cartongesso con pannelli sagomati predisposti per l'inserimento di corpi illuminanti. Gli impianti, sia elettrico che termoidraulico sono stati organizzati a scomparsa all'interno della controsoffittatura, con la predisposizione di pannelli mobili per l'ispezione. Una porzione dell'immobile è caratterizzata anche dall'installazione di tubi metallici per la distribuzione dell'aria forza, sia calda che raffreddata, all'interno del locale stesso.

L'intera unità immobiliare interessa una superficie commerciale di mq 303 circa e risulta suddivisa in due zone open-space con collegamento tramite due porte in struttura metallica e vetro.

D - TITOLI DI POSSESSO

Le unità immobiliari, facenti parte del cespite D, sono attualmente locate, come di seguito riportato:

1. D1 - Appartamento P.T.- P.1 - fg. 291 part. 770 sub. 8 - immobile locato alla  con contratto del 26.05.2015, (allegato n. D4), con scadenza al 31.05.2019 e canone annuo pari ad € 6.000,00.
2. D3 - Laboratorio P.T. - fg. 291 part. 770 sub. 11 - immobile locato alla ~~OMISSIS~~ con contratto del 06.05.2015, (allegato n. D5),  con scadenza al 06.05.2021 e canone annuo pari ad € 12.000,00.
3. D6 - Uffici P.1 - fg. 291 part. 770 sub. 12 - immobile locato alla OMISSIS con contratto del 12.03.2014, (allegato n. D6), con scadenza al 12.03.2020 e canone annuo pari ad € 6.000,00;
4. D4-D5-D7-D8-D9 - fg. 291 part. 770 sub. 12/parte-13 - sono ricompresi nel contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito Notaio OMISSIS del 17.01.2017, Reg.to a Perugia il 17.01.2017 al n. 1252 serie 1T tra OMISSIS (precedente allegato n. C4).

D - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

PER GLI IMMOBILI

Per l'immobile oggetto di valutazione il Comune di

Perugia ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione edilizia n. 2018 del 07.10.1995 – prot. 51424;
- Concessione edilizia n. 1326 del 18.09.1996 – prot. 44023;
- Concessione edilizia n. 1084 del 30.06.1997 – prot. 36536;
- D.I.A. n. 3643 del 04.10.1999 – prot. 92018;
- Certificato di Agibilità n. 398 del 20.10.1997 (allegato n. D7).

Si precisa che l'area ove sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata dal vigente Piano Regolatore del Comune di Perugia (vedi estratto – allegato n. D8) come ZONA PER LE PICCOLE INDUSTRIE E PER COMPLETAMENTO D2 -

ART. 113.

* * * * *

Tanto si doveva riferire a seguito dell'incarico conferito dalla

Perugia, 19 giugno 2017

omissis

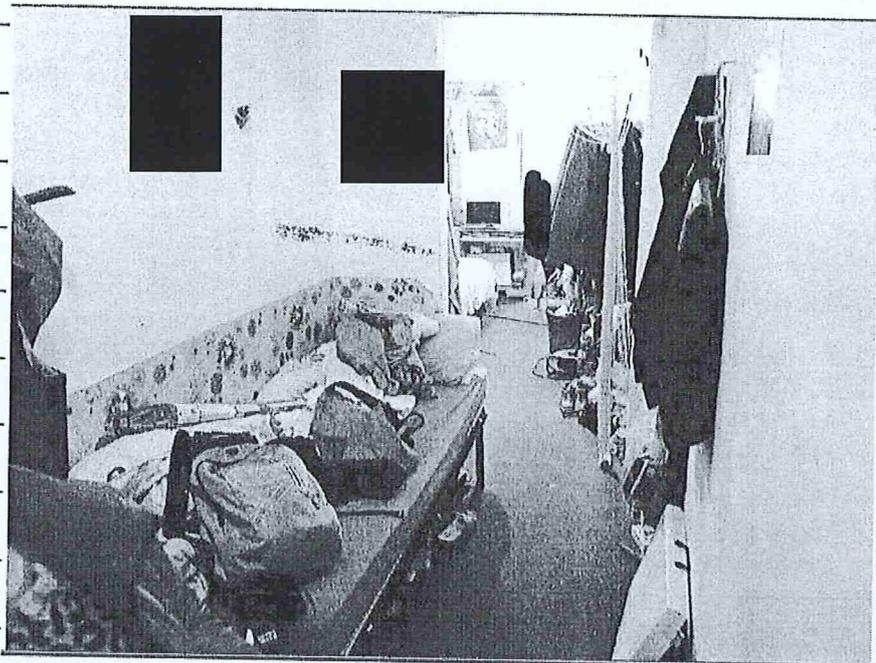


Foto n. 49
Cespite D1
Perugia via
Benuecci Ponte
San Giovanni –
appartamento

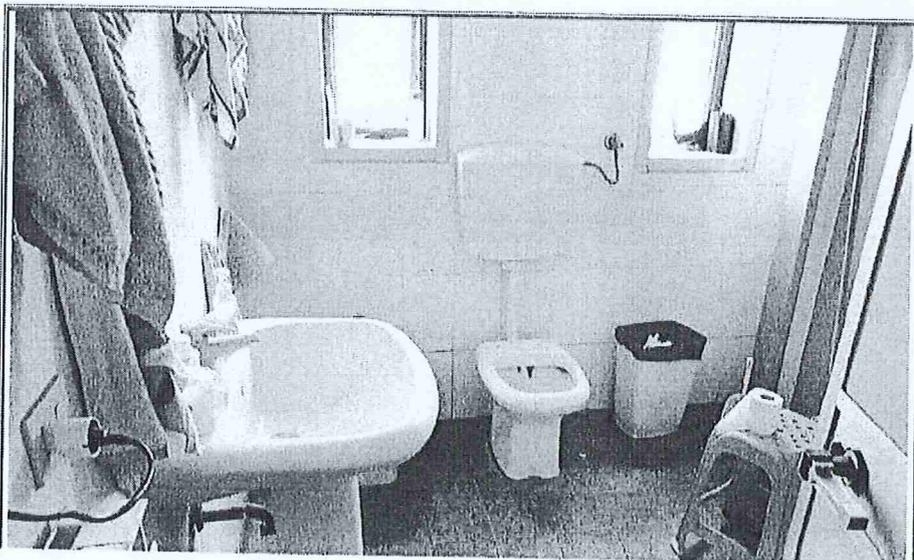


Foto n. 50
Cespite D1
Perugia via
Benuecci Ponte
San Giovanni
appartamento
servizi

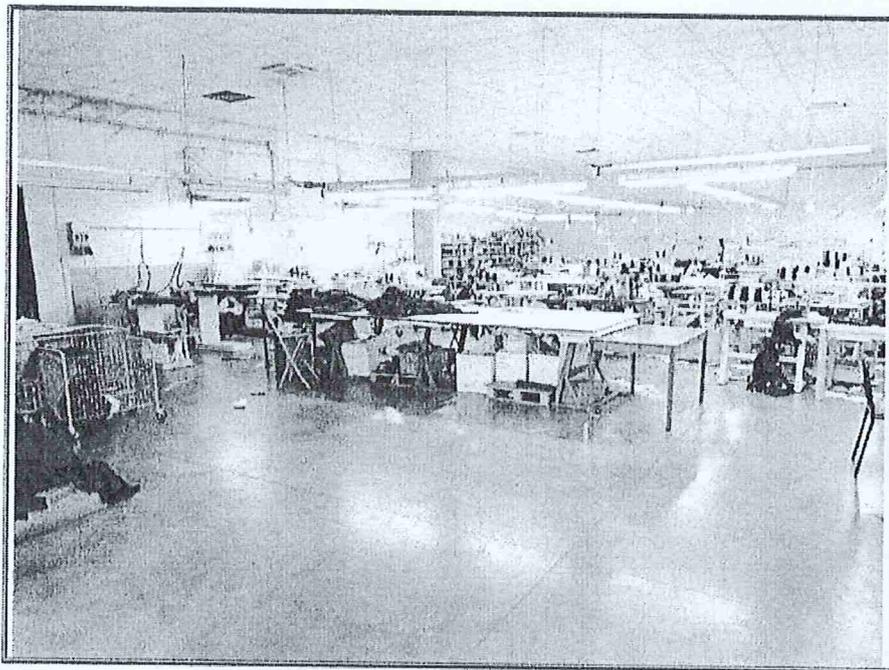


Foto n. 53
Cespite D3
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
laboratorio
maglierie

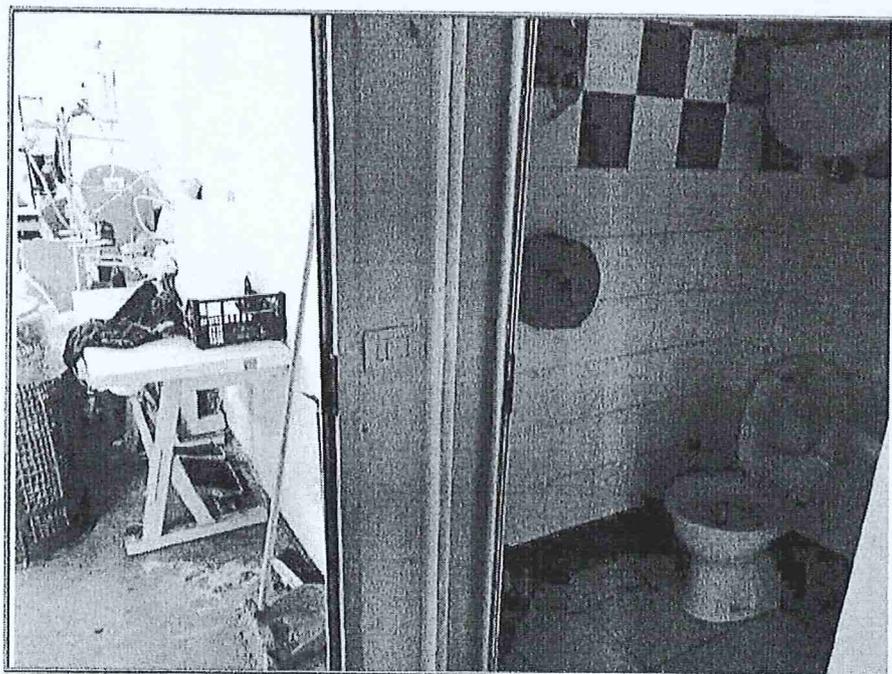


Foto n. 54
Cespite D3
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
laboratorio
maglierie - servizi



Foto n. 55
Cespite D3 Perugia
via Benucci Ponte
San Giovanni -
laboratorio
maglierie

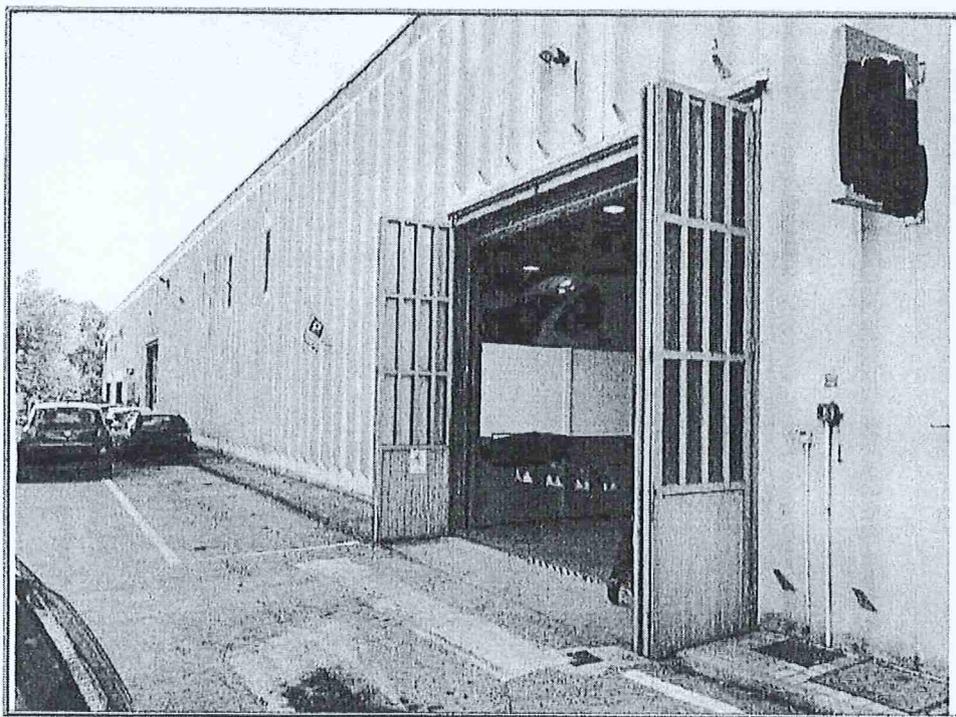


Foto n. 56
Cespite D4
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
officina

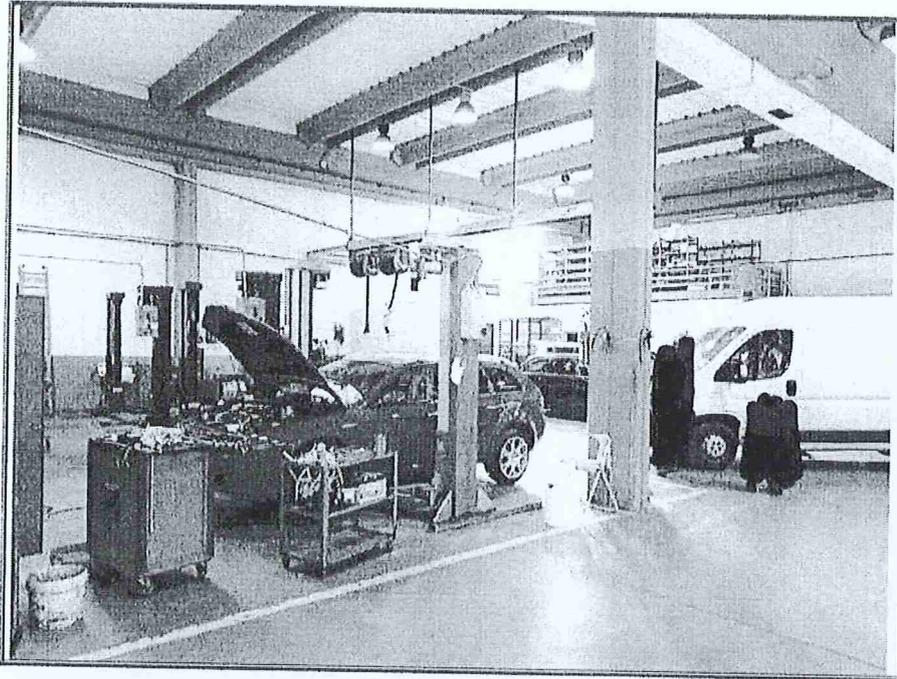


Foto n. 57
Cespite D4 Perugia
via Benucci Ponte
San Giovanni -
officina

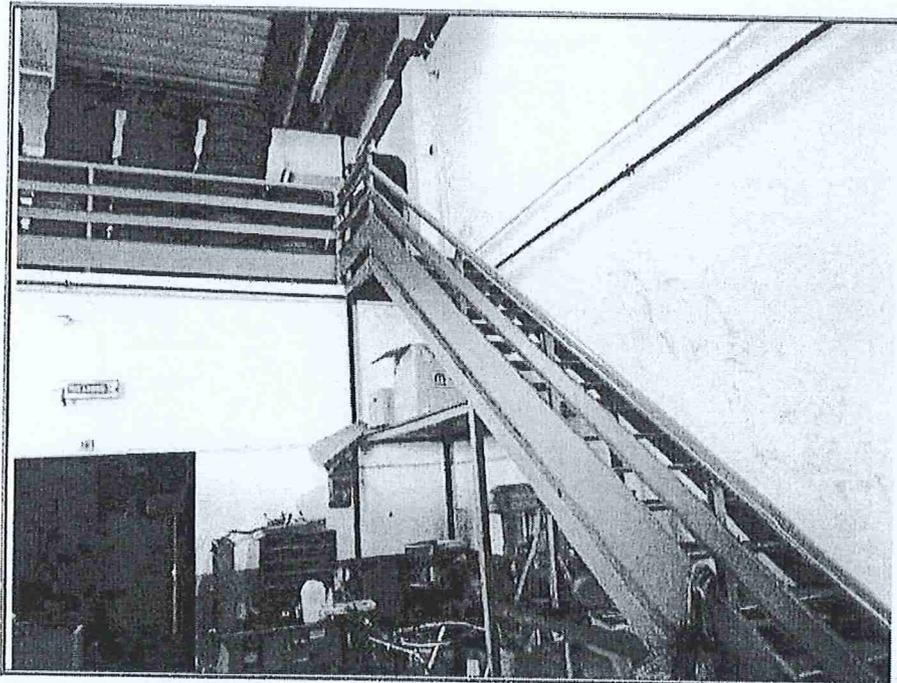


Foto n. 58
Cespite D4 Perugia
via Benucci Ponte
San Giovanni -
officina



Foto n. 61
Cespite D5 Perugia
via Bentucci Ponte
San Giovanni –
esposizione auto –
vista interna

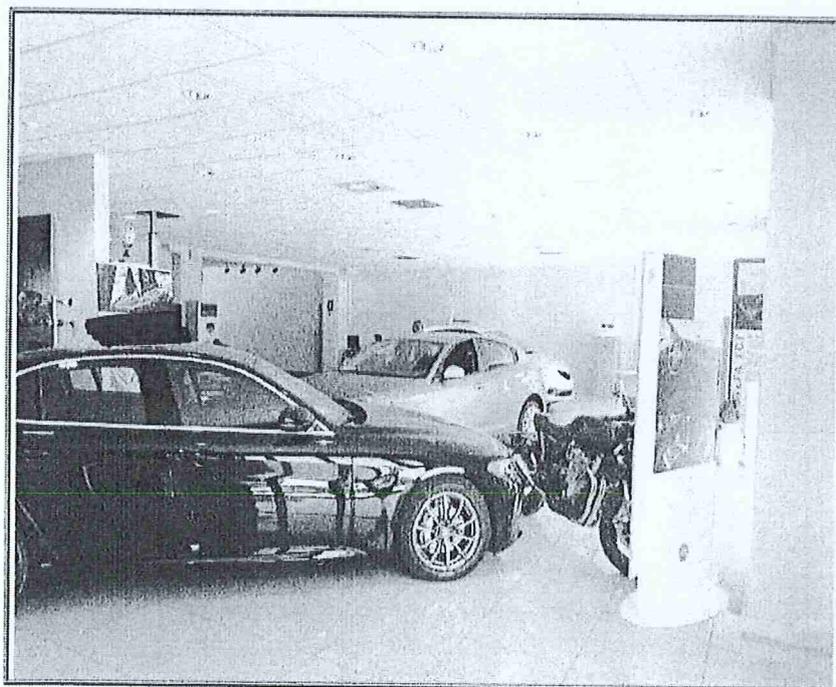


Foto n. 62
Cespite D5 Perugia
via Bentucci Ponte
San Giovanni –
esposizione auto –
vista

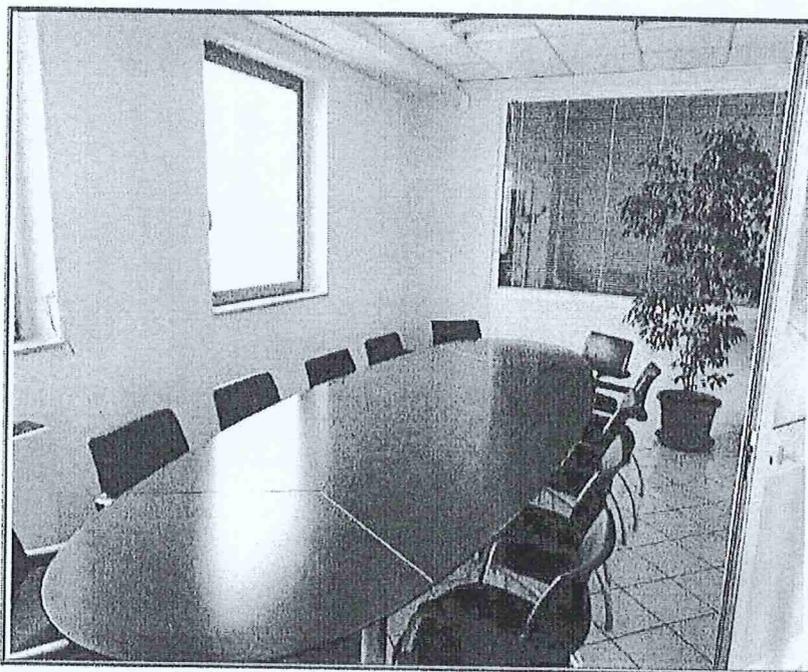


Foto n. 65
Cespite D6 Perugia
via Benucei Ponte
San Giovanni -
uffici P1 - sala
riunioni

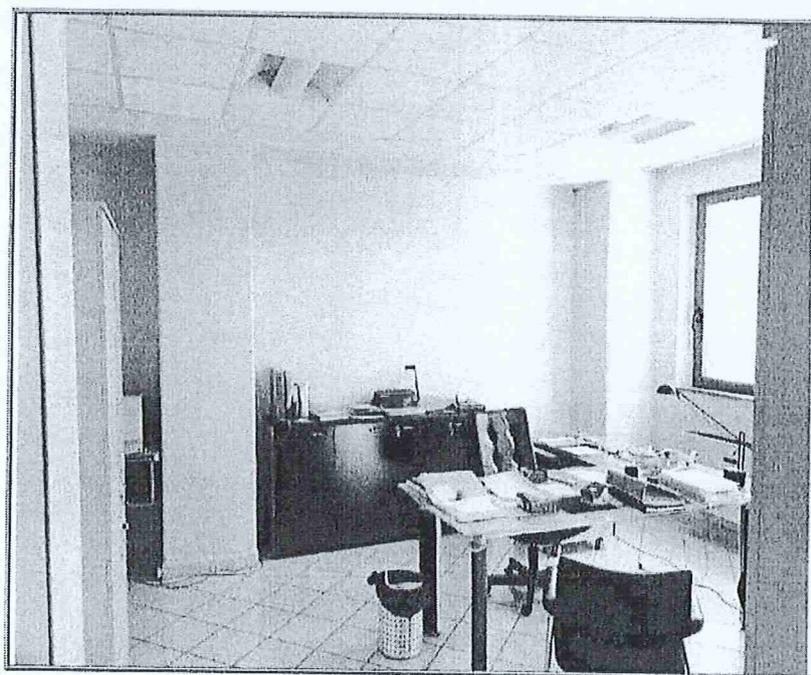


Foto n. 66
Cespite D6 Perugia
via Benucei Ponte
San Giovanni -
uffici P1 - locali
interni



Foto n. 69
Cespite D7
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni –
esposizione auto
P1



Foto n. 70
Cespite D8
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni –
esposizione auto
scoperta P2 –
rampa di
accesso



Foto n. 71
Cespite D8
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
esposizione auto
scoperta P2

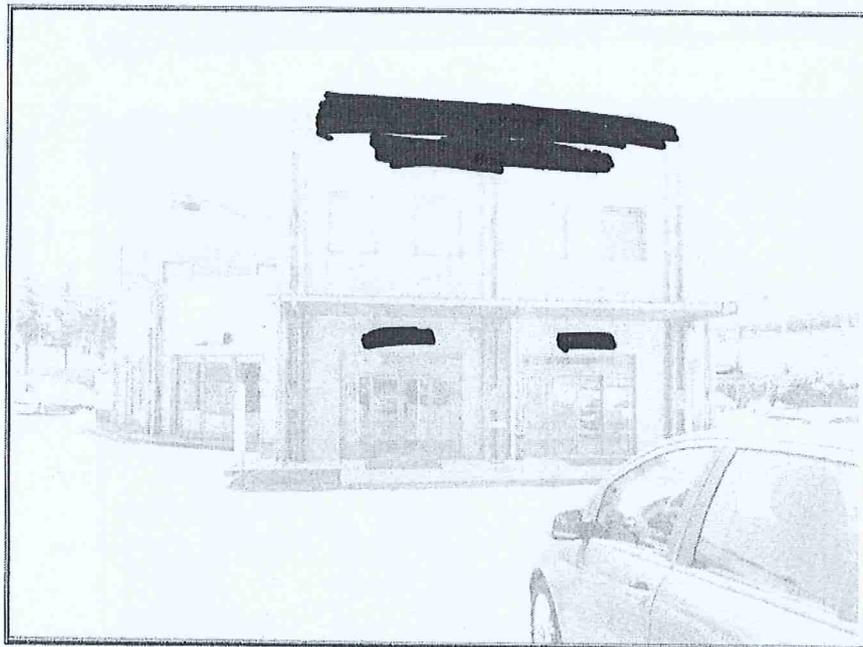


Foto n. 72
Cespite D9
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
centro
scmesse in
fase di
ultimazione -
ingresso

Horizontal lines on the left margin of the page.

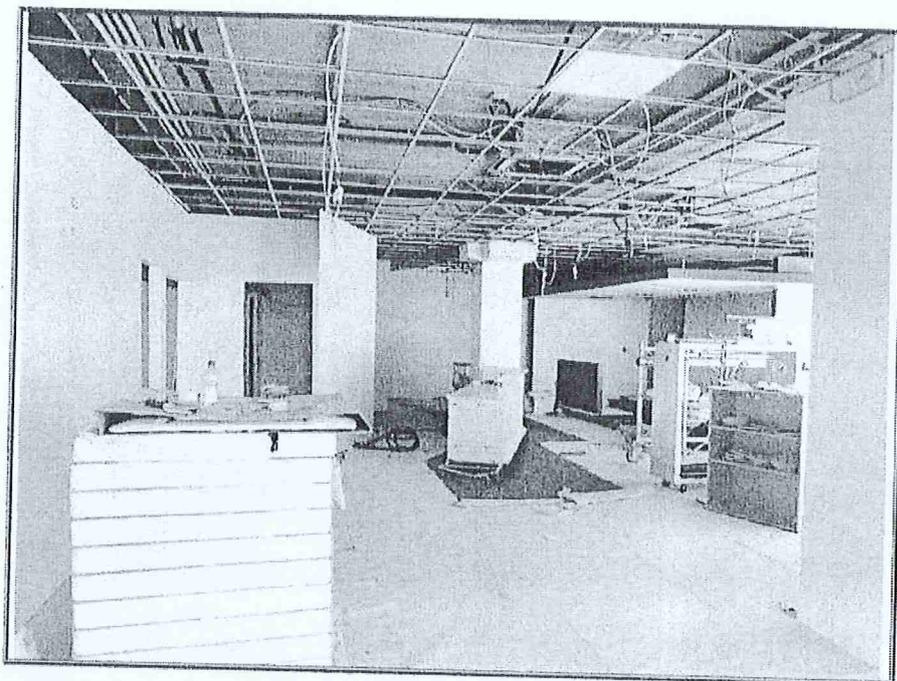


Foto n. 73
Cespite D9
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
centro
scommesse in
fase di
ultimazione -
locali interni

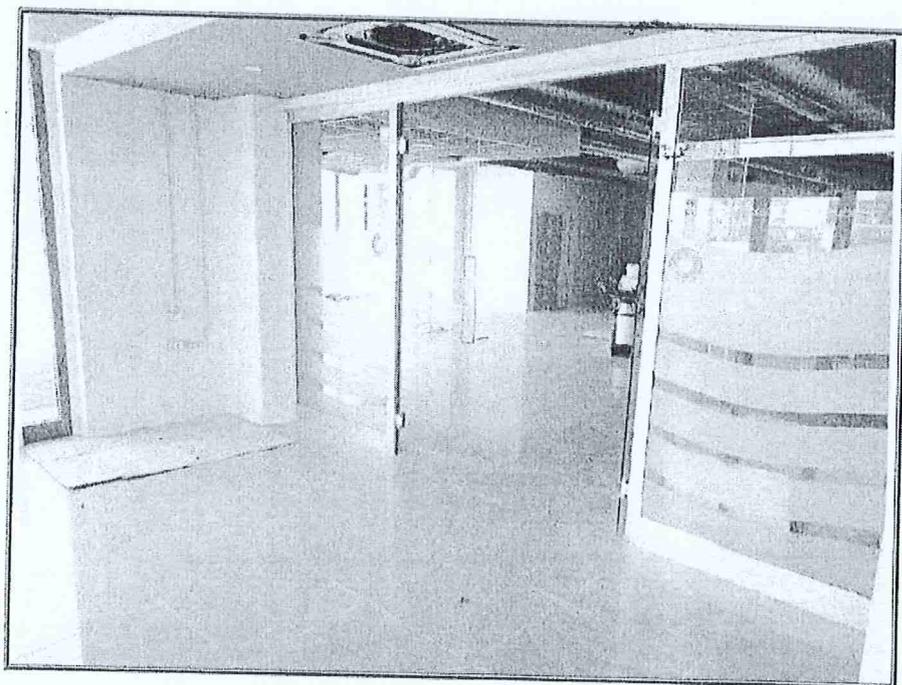


Foto n. 74
Cespite D9
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni -
centro
scommesse in
fase di
ultimazione -
ingresso



Foto n. 75
Cespite D9
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni
centro
scmesse in
fase di
ultimazione
locali interni

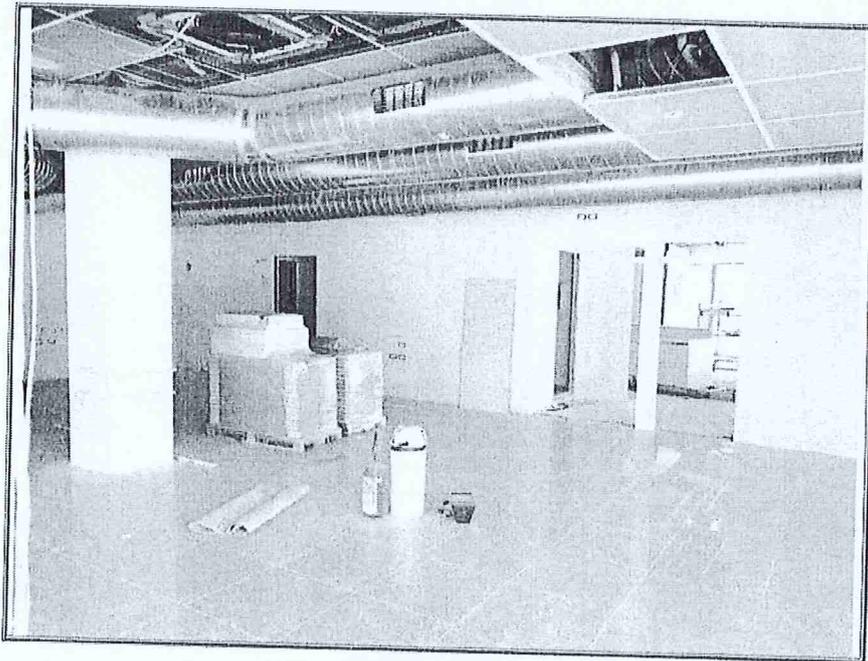


Foto n. 76
Cespite D9
Perugia via
Benucci Ponte
San Giovanni
centro
scmesse in
fase di
ultimazione
locali interni

