

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

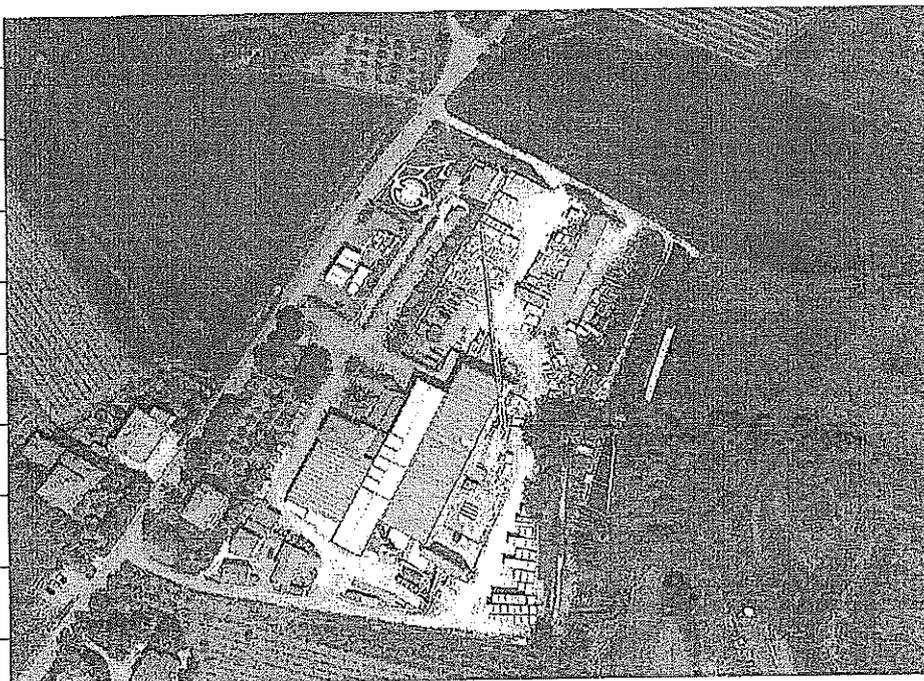
Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. 075.5730615 - fax 075.5094720

>>>>><<<<<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

“

”



Stabilimento in loc. Cerqueto del comune di Marsciano



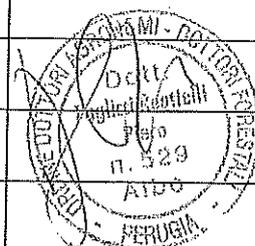
Il Tecnico sfinatori

Dott. Piero Paglicci Reattelli

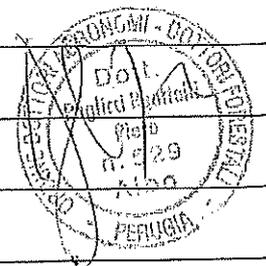
Perugia, li 10 ottobre 2019

INDICE CONSULENZA

| | |
|--|---------|
| Indice consulenza | pag. 2 |
| Elenco allegati | pag. 4 |
| CONSULENZA | pag. 7 |
| 1) PREMESSA | pag. 10 |
| 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI | |
| IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE | pag. 11 |
| ➤ Stabilimento in loc. Cerqueto nel comune | |
| di Marsciano (PG) | pag. 11 |
| ○ Situazione catastale | pag. 11 |
| ○ Descrizione | pag. 12 |
| ○ Situazione urbanistica | pag. 18 |
| ○ Stato di occupazione | pag. 20 |
| ○ Provenienza | pag. 20 |
| ➤ Villetta abitativa di tipo prefabbricato e box | |
| prefabbricato (edifici per mostra) | |
| in loc. Cerqueto del comune di Marsciano (PG) | pag. 21 |
| ○ Situazione catastale | pag. 21 |
| ○ Descrizione della villetta | pag. 22 |
| ○ Descrizione del box | pag. 24 |
| ○ Stato di occupazione | pag. 25 |
| ○ Provenienza | pag. 25 |
| ➤ N. 9 lotti di terreno edificabile in | |
| loc. Cerqueto del comune di Marsciano (PG) | pag. 25 |
| ○ Situazione catastale | pag. 25 |

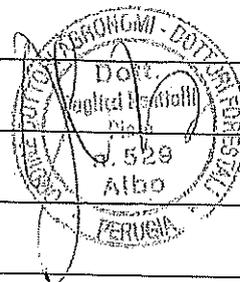


| | | | |
|--|--|---------|--|
| | o Descrizione | pag. 26 | |
| | o Situazione urbanistica | pag. 29 | |
| | o Stato di occupazione | pag. 30 | |
| | o Provenienza | pag. 30 | |
| | ➤ Villetta abitativa di tipo prefabbricato | | |
| | in Calvi dell'Umbria (TR) | pag. 30 | |
| | o Situazione catastale | pag. 30 | |
| | o Descrizione della villetta | pag. 31 | |
| | o Situazione urbanistica | pag. 32 | |
| | o Stato di occupazione | pag. 33 | |
| | o Provenienza | pag. 33 | |
| | ➤ N. 2 negozi in Massa Carrara | pag. 33 | |
| | o Situazione catastale | pag. 33 | |
| | o Descrizione | pag. 34 | |
| | o Situazione urbanistica | pag. 35 | |
| | o Stato di occupazione | pag. 35 | |
| | o Provenienza | pag. 35 | |
| | 3) CRITERI DI VALUTAZIONE E | | |
| | VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI | pag. 35 | |
| | - Criterio di stima | pag. 36 | |
| | - Procedimenti e metodo di stima | pag. 37 | |
| | - Valutazione | pag. 41 | |
| | 4) CARICHI PENDENTI / GRAVAMI | pag. 44 | |
| | 5) CONCLUSIONI | pag. 50 | |

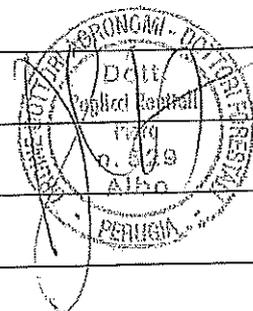


INDICE ALLEGATI

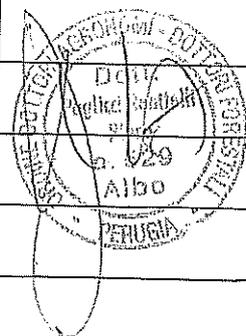
- | | |
|--|--|
| - Doc. n. 1: vax stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 2: visura CF stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 3: elaborato planim. ed elenco sub. stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 4: planimetria catastale stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 5: visura CT stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 6: stradario stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 7: foto aerea stabilimento in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 8: Licenza n. 560 del 22.6.1974 | |
| - Doc. n. 9: Conc. edilizia in sanatoria n. 197 del 12.09.1987 pratica n. 197 | |
| - Doc. n. 10: Concessione edilizia n. 1943/88 del 19.08.1988 prot. n. 13941 | |
| - Doc. n. 11: Concessione edilizia n. 1716/90 del 13.02.1991 prot. n. 3002 | |
| - Doc. n. 12: Concessione edilizia n. 2861/94 del 05.01.1995 prot. n. 262 | |
| - Doc. n. 13: Concessione edilizia n. 1462/96 prot. n. 19186 | |
| - Doc. n. 14: Concessione edilizia n. 1463/96 del 01.10.1996 prot. n. 19185 | |
| - Doc. n. 15: Concessione edilizia n. 403/98 del 11.06.1998 prot. n. 11383 | |
| - Doc. n. 16: Concessione edilizia n. 803/99 del 08.02.1999 prot. n. 2772 | |
| - Doc. n. 17: Concessione edilizia n. 979/99 del 24.04.1999 prot. n. 9309 | |
| - Doc. n. 18: Concessione edilizia n. 1023/99 del 13.01.2000 prot. n. 5910/99 | |
| - Doc. n. 19: Concessione edilizia n. 0572/2001 del 13.12.2001 prot. n. 19076 | |
| - Doc. n. 20: Permesso di costruire n. 2509/2003 del 15.12.2003 prot. n. 24143 | |
| - Doc. n. 21: S.C.I.A. istanza n. 52/2015 del 24.03.2015 prot. n. 7610 | |
| - Doc. n. 22: P. di C. in Sanatoria n. 6453/2007 prot. n. 25139 del 11.04.200 | |
| - Doc. n. 23: attestazione di Agibilità n. 5 - 72/2012 | |
| - Doc. n. 24: estratto di PRG stabilimento in Cerqueto comune di Marsciano | |



| | |
|---|--|
| - Doc. n. 25: NTA stabilimento in Cerqueto comune di Marsciano | |
| - Doc. n. 26: contratto di affitto stabilimento in Cerqueto | |
| - Doc. n. 72: Atto di acquisto Dottor Adriano Crispolti, del 2 dicembre 1998 repertorio n. 39.290 raccolta n. 9.877 trascritto a Perugia il 16 dicembre 1998 al n. 16.440 | |
| - Doc. n. 28: Atto di acquisto Dottor Adriano Crispolti, registrato a Perugia il 20 gennaio 1999 al n. 130 | |
| - Doc. n. 29: Atto di acquisto Dottor Adriano Crispolti, del 28 giugno 2004 repertorio n. 48.897 raccolta n. 14.105 | |
| - Doc. n. 30: Atto di rettifica Dottor Adriano Crispolti, del 30 giugno 2005 repertorio n. 50.070 raccolta n. 14.818 | |
| - Doc. n. 31: Atto di acquisto Dottor Adriano Crispolti, del 17 gennaio 2006 repertorio n. 50.075 raccolta n. 15.152 | |
| - Doc. n. 32: visura CF villetta (mostra) in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 33: planimetria catastale villetta (mostra) in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 34: vax lottizzazione in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 35: visure CT lottizzazione in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 36: stradario lottizzazione in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 37: foto aerea lottizzazione in loc. Cerqueto | |
| - Doc. n. 38: planimetria piano attuativo prot. 20085 del 1 agosto 2005 lottizzazione in loc Cerqueto | |
| - Doc. n. 39: Convenzione con il Comune di Marsciano a stipula Dottor Adriano Crispolti, del 7 febbraio 2006 repertorio n. 50.760 raccolta n. 15 | |
| - Doc. n. 40: estratto di PRG lottizzazione in Cerqueto comune di Marsciano | |
| - Doc. n. 41: NTA lottizzazione in Cerqueto comune di Marsciano | |



| | | |
|--|---|--|
| | - Doc. n. 42: Atto di compravendita a rogito Dottor Adriano Crispolti, del 29 giugno 2005 repertorio n. 50.061 raccolta n. 14.812 | |
| | - Doc. n. 43: vax villetta in Calvi dell'Umbria | |
| | - Doc. n. 44: visure CT villetta in Calvi dell'Umbria | |
| | - Doc. n. 45: stradario villetta in Calvi dell'Umbria | |
| | - Doc. n. 46: foto aerea villetta in Calvi dell'Umbria | |
| | - Doc. n. 47: Permesso di Costruire n. 20 del 21 marzo 2008 | |
| | - Doc. n. 48: Verbale di Sospensione Lavori del 04 maggio 2009 | |
| | - Doc. n. 49: estratto di PRG villetta in Calvi dell'Umbria | |
| | - Doc. n. 50: Atto di compravendita a rogito Dottor Adriano Crispolti, del 3 ottobre 2007 repertorio n. 52.399 raccolta n. 16.215 | |
| | - Doc. n. 51: vax negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 52: visure CF negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 53: elenco subalterni negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 54: planimetria catastale sub. n. 21 negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 55: planimetria catastale sub. n. 22 negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 56: stradario negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 45: foto aerea negozi di Massa | |
| | - Doc. n. 58: Atto di compravendita a rogito Dottor Giulio Faggioni, del 19 luglio 1994 repertorio n. 17.861 raccolta n. 6.667 | |
| | - Doc. n. 59: listo immobiliare Camera di Commercio di Perugia | |
| | - Doc. n. 60: listo immobiliare OMI | |
| | - Doc. n. 61: visura ipotecari Perugia | |
| | - Doc. n. 62: visura ipotecari Terni | |
| | - Doc. n. 63: visura ipotecari Massa Carrara | |



Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. 075.573.06.15 - email reattelli@libero.it

Redatta per conto e nell'interesse della

con sede in Marsciano

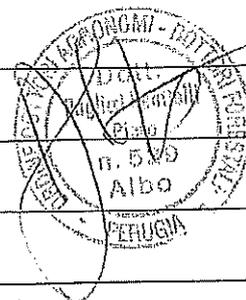
VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Geom. Piero PAGLICCI REATELLI nato a Castiglione Fiorentino il 01.06.1956 (CF PGLPR56H01C319H) con studio in Perugia via delle Streghe n. 13 ha ricevuto dall'amministratore della
il seguente incarico professionale:

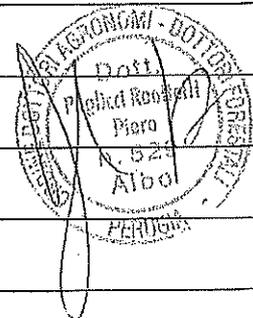
"... il tecnico eseguiti i necessari accertamenti e sopralluoghi ed acquisita la documentazione tecnica, urbanistica e catastale dei termini il più probabile attuale valore di mercato dei beni mobili ed immobili proprietà della

Premesso che :

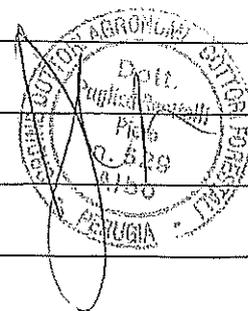
- la richiesta consulenza ha per oggetto la valutazione dei beni immobili e mobili;
- a seguito di ricognizione dei beni lo scrivente ha accertato elevata numerosità ed eterogeneità dei beni mobili (rappresentati da materie prime, prodotti finiti, attrezzature, mezzi d'opera, mobili ed arredi per ufficio, etc.) ed immobili



| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | elaborati a studio i dati e le informazioni acquisite nel corso delle | |
| | indagini esperite anche per quanto riguarda la definizione delle | |
| | superfici dei singoli cespiti che sono state accertate mediante riscontri | |
| | metrici diretti in loco a campione; | |
| | verificata la destinazione urbanistica del terreno nel vigente PRG del | |
| | comune di Marsciano; | |
| | esperite attente indagini presso gli uffici urbanistici del Comune di | |
| | Marsciano, Calvi dell'Umbria e Massa Carrara per verificare la regolare | |
| | posizione urbanistica degli edifici e loro conformità alle | |
| | autorizzazioni/concessioni edilizie rilasciate; | |
| | eseguite le opportune considerazioni conclusive di carattere tecnico- | |
| | estimativo su quanto indagato e reperito; | |
| | lo scrivente, prima di procedere alla valutazione dei singoli immobili, | |
| | 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, verifiche e | |
| | controllo a campione in loco; | |
| | 3. accertare la regolarità urbanistica dei singoli beni; | |
| | ***** | |
| | Indagini i cui risultati si ritiene sinteticamente riepilogare nella | |
| | trattazione che segue la quale, per una maggiore facilità di lettura, è | |
| | stata articolata nei seguenti capitoli essenziali: | |
| | | |



| | |
|--|--|
| 1) PREMESSA | |
| 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE | |
| ➤ situazione catastale | |
| ➤ descrizione | |
| ➤ situazione urbanistica | |
| ➤ stato di occupazione delle unità immobiliari | |
| ➤ provenienza | |
| 3) PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI | |
| 4) CARICHI PENDENTI - GRAVAMI | |
| 5) CONCLUSIONI | |
| ***** | |
| CAPITOLO N. 1 | |
| - PREMESSA | |
| La presente consulenza ha per oggetto e si limita, come richiesto dal quesito ricevuto, la individuazione, descrizione e valutazione degli immobili di proprietà della _____ con sede di Marsciano rappresentati da: | |
| 1) <i>stabilimento per la produzione di prefabbricati in csa in loc. Cerqueto del Comune di Marsciano;</i> | |
| 2) <i>villetta abitativa di tipo prefabbricato e box prefabbricato (edifici per mostra) in loc. Cerqueto del Comune di Marsciano;</i> | |
| 3) <i>n. 9 lotti di terreno edificabile in loc. Cerqueto del Comune di Marsciano;</i> | |
| 4) <i>villetta di tipo prefabbricato in Calvi dell'Umbria;</i> | |



5) *n. 2 locali in Massa Carrara;*

beni che nell'ordine andremo, nel capitolo che segue, a descrivere nelle loro caratteristiche essenziali.

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1) *Stabilimento per la produzione di prefabbricati in csa in loc. Cerqueto del comune di Marsciano (PG)*

➤ ***Situazione catastale***

Lo stabilimento nel C.F. del Comune di Marsciano (doc. n. 1, n. 2, n. 3, n.

4) è regolarmente intestato ed è censito al:

- Foglio n. 83

- Part.IIa n. 108 sub. 1; Voc. Sant'Agostino snc; P. S1-T; D/1;

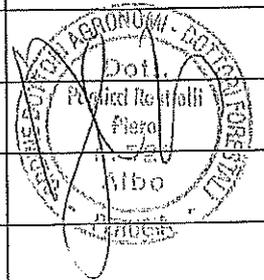
rendita €. 18.304,00;

- Part.IIa n. 441; Voc. Cerqueta snc; P. T.; D/1; rendita €. 20,66;

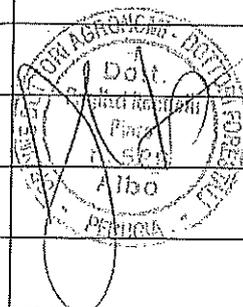
- Part.IIa n. 405; BCNC area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni n. 3-4-5-6 della particella 403; senza reddito;

- Part.IIa n. 407 BCNC area riservata alla viabilità comune alla particella 108 ed ai subalterni n. 3-4-5-6 della particella 403; senza reddito;

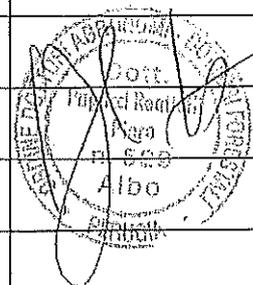
Il lotto di terreno di pertinenza e sul quale insiste lo stabilimento risulta anch'esso regolarmente intestato ed è censito nel CT del detto



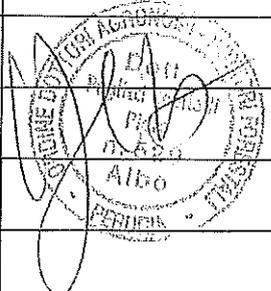
| | | |
|--|---|--|
| | comune (doc. n. 1, n. 5) al : | |
| | - Foglio n. 83 | |
| | - Part.IIa n. 107; seminativo; cl. 3; ha. 0.91.50; R.D. €. 40,17; R.A. €. | |
| | 42,53; | |
| | - Part.IIa n. 108/parte; ente urbano; ha. 2.46.63; senza rendita | |
| | - Part.IIa n. 405; area di enti urbani e promiscui; ha. 0.05.80; | |
| | senza rendita; | |
| | - Part.IIa n. 407; area di enti urbani e promiscui; ha. 0.03.95; | |
| | senza rendita | |
| | - Part.IIa n. 441; area di enti urbani e promiscui; ha. 0.00.05; | |
| | senza rendita | |
| | per una superficie catastale complessiva del terreno di proprietà della | |
| | (tra coperto e scoperto compreso il sedime della villetta | |
| | e box prefabbricati insistenti nell'area mostra, il sedime ed i piazzali | |
| | dello stabilimento) di ha. 3.47.93. | |
| | ***** | |
| | ➤ Descrizione dello stabilimento | |
| | Complesso industriale realizzato agli inizi degli anni '70 per successivi | |
| | ampliamenti a ridosso ed a confine del centro abitato della frazione di | |
| | Cerqueto ad una distanza di circa km. 5,00 dal capoluogo Marsciano | |
| | (doc. n. 6 e n. 7) in particolare e felice posizione per : | |
| | - presentare esteso fronte strada con la strada Marscianese; | |
| | - di facile ed immediata individuabilità ed accessibilità; | |
| | - felice esposizione a sud-ovest nella sommità della collina in | |
| | posizione assoluta e panoramica sulla sottostante vallata del | |



| | | |
|--|--|--|
| | <p>fiume Tevere;</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - essere facilmente e comodamente raggiungibile a mezzo della | |
| | <p>viabilità ordinaria risultando distare km. 10 l'uscita di</p> | |
| | <p>Marsciano del raccordo autostradale Perugia-Orte e quindi km</p> | |
| | <p>15 la città di Perugia;</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - giacitura in lieve pendio facilmente sfruttabile anche ai fini | |
| | <p>edificatori;</p> | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - etc. | |
| | <p>*****</p> | |
| | <p>Il complesso edilizio industriale si compone di:</p> | |
| | <p>➤ Stabilimento di produzione e magazzini piano terra (foto</p> | |
| | <p>dalla n. 1 alla n. 18)</p> | |
| | <p>esteso fabbricato di tipo industriale realizzato a partire degli anni 70</p> | |
| | <p>per successivi ampliamenti con impiego di diversa tecnologia</p> | |
| | <p>costruttiva e qualità dei materiali costituito, di fatto, da due edifici</p> | |
| | <p>realizzati in aderenza l'un l'altro a formare unico complesso edilizio</p> | |
| | <p>ingombro centralmente da doppia fila di colonne vicine ma non</p> | |
| | <p>affiancate (n. 11/12 colonne in ferro della prima struttura e quindi n. 7</p> | |
| | <p>colonne in csa della seconda struttura di più recente realizzazione), ed</p> | |
| | <p>in particolare:</p> | |
| | <p>a) struttura di prima edificazione</p> | |
| | <p>nel lato a monte del complesso edilizio realizzata primi anni '70 con</p> | |
| | <p>tipologia costruttiva tipica dell'epoca con struttura portante in ferro</p> | |
| | <p>(colonne e capriate del tetto), tamponatura esterna (nel solo lato a</p> | |
| | <p>monte via Marscianese e nelle due testate) in pannelli prefabbricati in</p> | |



| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | csa, risultando il lato verso valle in libera comunicazione con il secondo | |
| | attiguo ed unito edificio; locale a pianta rettangolare delle dimensioni | |
| | di circa m. 70,00 x m. 15,00 per una superficie di circa mq. 1.050,00 | |
| | destinato alla lavorazione dei prefabbricati con presente, nella testata | |
| | lato sud, ampio locale ad uso laboratorio per una superficie di circa mq. | |
| | 175,00 e nell'opposta testata dei locali a servizio dell'impianto di | |
| | betonaggio; | |
| | all'interno del locale si rileva pavimento in cemento con presenti | |
| | evidenti segni di usura dovuti al tempo ed all'utilizzo del locale, | |
| | impianto elettrico e forza motrice, impianto di illuminazione con | |
| | plafoniere a soffitto, carroponete su binari laterali in travi in ferro della | |
| | portata di ton 20 ed il tutto in normale ed ordinario stato di | |
| | manutenzione e conservazione in relazione alla destinazione d'uso del | |
| | locale ed in particolare alla attività industriale in esso svolta nel corso | |
| | degli anni come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione | |
| | fotografica che si allega; | |
| | b) struttura di seconda edificazione | |
| | nel lato a valle del complesso edilizio e del precedente si rileva un | |
| | secondo capannone realizzato unito ed in aderenza al primo a formare | |
| | unico complesso edilizio; struttura realizzata a metà degli anni '80 con | |
| | tipologia costruttiva tipica dell'epoca con struttura portante con | |
| | colonne e capriate in elementi prefabbricati in csa, tamponatura | |
| | esterna (nel solo lato a valle e nelle due testate) in pannelli in csa | |
| | gettati fuori opera (lato a monte in libera comunicazione con il | |
| | capannone di prima edificazione); locale a pianta rettangolare delle | |
| | | |



dimensioni di circa m. 85,00 x m. 20,00 per una superficie di circa mq.

1.700,00 anch'esso destinato alla lavorazione dei prefabbricati con

presente, nella testata lato nord, locale ad uso laboratorio di circa mq.

25,00 e nella testata lato sud, locale di comando dei quadri elettrici e

centrale di betonaggio per una superficie di circa mq. 115,00;

all'interno del locale si rileva pavimento in cemento con presenti

evidenti segni di usura dovuti al tempo ed all'utilizzo del locale,

controsoffittatura nell'intradosso del solaio in elementi di tipo

prefabbricato, impianto elettrico e forza motrice, impianto di

illuminazione con plafoniere a soffitto, presenza di carroponete su

binari laterali in travi in ferro in ferro della portata di ton 20; il tutto in

normale ed ordinario stato di manutenzione e conservazione in

relazione alla destinazione d'uso del locale ed in particolare alla attività

industriale in esso svolta nel corso degli anni come meglio ed in

dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

>>>><<<<

➤ **Magazzini-locali di deposito piano seminterrato** (foto dalla
n. 19 alla n. 23)

Al piano seminterrato del capannone di più recente costruzione

(ovvero quello lato a valle) sono presenti alcuni locali accessibili

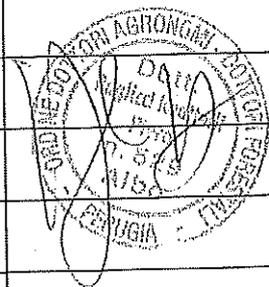
dall'antistante piazzale a mezzo di varie porte carrabili e pedonali

attualmente utilizzati come laboratorio, ripostiglio, locali di deposito

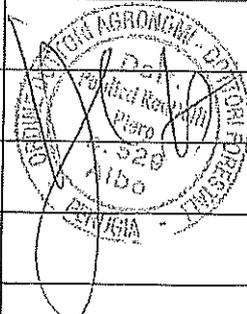
nonché locali a servizio della centrale di betonaggio;

i locali, della superficie complessiva di circa mq. 480, alla data di

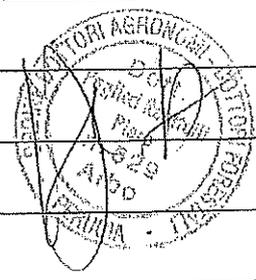
sopralluoghi, risultavano in normale ed ordinario stato di



| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | manutenzione e conservazione in relazione alla loro destinazione con | |
| | finiture in tutto per tutto simili a quelle accertate per nei soprastanti | |
| | locali dello stabilimento, descrizione alla quale unicamente per ragioni | |
| | di sintetici a espositiva si rimanda oltre che meglio ed in dettaglio | |
| | rilevabile nella documentazione fotografica che si allega. | |
| | >>>><<<< | |
| | ➤ Locali a servizio dello stabilimento - tettoia-pensilina per | |
| | stoccaggio materiali - vasca accumulo acqua per | |
| | produzione - piazzali (foto dalla n. 24 alla n. 33) | |
| | Fanno parte dello stabilimento alcuni locali ed ambienti realizzati uniti | |
| | ed addossati alle testate nord e sud di quest'ultimo rappresentati da | |
| | tettoie e locali realizzati con elementi talvolta di recupero a servizio e | |
| | protezione delle lavorazioni e degli impianti presenti (stazione di | |
| | Betonaggio, carro ponte, depositi, etc.); | |
| | anche questi locali, della superficie complessiva di circa mq. 580,00, | |
| | alla data di sopralluoghi vertevano in normale ed ordinario stato di | |
| | manutenzione e conservazione in relazione alla loro destinazione ed | |
| | alle attività in anni di lavoro presentando finiture e dotazioni di | |
| | impianti in tutto per tutto simili a quelle accertate nei locali dello | |
| | stabilimento, descrizione alla quale unicamente per ragioni di sintetici | |
| | a espositiva si rimanda oltre che meglio ed in dettaglio rilevabile nella | |
| | documentazione fotografica che si allega. | |
| | >>>><<<< | |
| | Fanno parte dello stabilimento: | |
| | ➤ Cabina elettrica (foto n. 34) | |



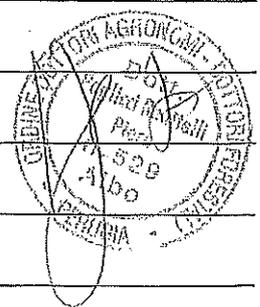
| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | Realizzata in pannelli prefabbricati in csa a servizio dello stabilimento, | |
| | della superficie di circa mq. 15,00. | |
| | ➤ "Stazione di pesa" | |
| | Presente nel lato sud-ovest dello stabilimento di tipo interrato con | |
| | pedana in grado di ospitare un autotreno e/o un autoarticolato con | |
| | relativo locale in muratura per alloggiamento sistema di controllo del | |
| | peso. | |
| | >>>><<<< | |
| | ➤ Lotto edificabile (foto n. 35) | |
| | presente nell'area a valle del piazzale dello stabilimento, della | |
| | superficie complessiva di circa mq. 9.150,00, forma irregolare, giacitura | |
| | in lieve pendio, di comodo e facile accesso dalla via pubblica, | |
| | attualmente nel vigente PRG del Comune di Marsciano classificato: | |
| | - zona "DBR" <i>Zone prossime agli insediamenti delle frazioni con</i> | |
| | <i>carattere prevalentemente artigianale</i> | |
| | - zona "DCR" (rurali) <i>Zone prossime agli insediamenti delle frazioni</i> | |
| | <i>con carattere prevalentemente artigianale"</i> | |
| | il terreno si ritiene, per caratteristiche giacitura posizione di facile | |
| | edificabilità per la realizzazione sia di insediamenti produttivi che, in | |
| | caso di cambio di destinazione, anche per insediamenti di tipo | |
| | residenziale/abitativo per la felice posizione panoramica sulla | |
| | sottostante vallata; si allega documentazione fotografica dalla quale è | |
| | possibile rilevare posizione giacitura e caratteristiche | |
| | dell'appezzamento di terreno. | |
| | ***** | |
| | | |

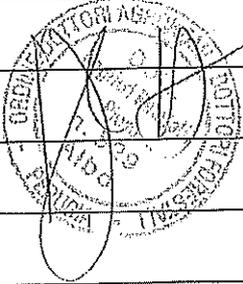


➤ **Situazione urbanistica**

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Marsciano, delle seguenti C.E. - Licenze edilizie:

- Licenza per esecuzione lavori n. 560 del 22.6.1974 per "... *Costruzione laboratorio per manufatti in cemento*" (doc. n. 8);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 197 del 12.09.1987 pratica n. 197 per "... *Ampliamento opificio artigianale in assenza di concessione edilizia*" (doc. n. 9);
- Concessione edilizia n. 1943/88 del 19.08.1988 prot. n. 13941 per "... *Ampliamento edificio artigianale; concessione sanatoria art. 13 legge n. 47/87....*" (doc. n. 10);
- Concessione edilizia n. 1716/90 del 13.02.1991 prot. n. 3002 per "... *Realizzazione silos e tettoia su insediamento produttivo*" (doc. n. 11);
- Concessione edilizia n. 2861/94 del 05.01.1995 prot. n. 262 per "... *Ampliamento di fabbricato artigianale*" (doc. n. 12);
- Concessione edilizia n. 1462/96 prot. n. 19186 per "... *Realizzazione piazzali e vasche raccolta acque meteoriche*" (doc. n. 13);
- Concessione edilizia n. 1463/96 del 01.10.1996 prot. n. 19185 per "... *Ampliamento insediamento produttivo - variante impianto smaltimento reflui*" (doc. n. 14);
- Concessione edilizia n. 403/98 del 11.06.1998 prot. n. 11383 per "... *Realizzazione piazzale stoccaggio materiali e manufatti finiti*" (doc. n. 15);



| | | |
|--|---|---|
| | - Concessione edilizia n. 803/99 del 08.02.1999 prot. n. 2772 per ".... <i>Istallazione gru per movimentazione manufatti in c.a.</i> " (doc. n. 16); | |
| | - Concessione edilizia n. 979/99 del 24.04.1999 prot. n. 9309 per ".... <i>Realizzazione cabina elettrica di trasformazione</i> " (doc. n. 17); | |
| | - Concessione edilizia n. 1023/99 del 13.01.2000 prot. n. 5910/99 per ".... <i>Ampliamento opificio e modifiche interne uffici</i> " (doc. n. 18); | |
| | - Concessione edilizia n. 0572/2001 del 13.12.2001 prot. n. 19076 per ".... <i>Variante in corso d'opera - Ampliamento fabbricato artigianale modifiche interne locali uffici</i> " (doc. n. 19); | |
| | - Permesso di costruire n. 2509/2003 15.12.2003 prot. n. 24143 per ".... <i>Ampliamento fabbricato artigianale</i> " (doc. n. 20); | |
| | - S.C.I.A. istanza n. 52/2015 del 24.03.2015 prot. n. 7610 per ".... <i>Tinteggiatura esterna</i> " (doc. n. 21); | |
| | - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6453/2007 prot. n. 25139 del 11.04.2008 per ".... <i>Accertamento di conformità per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n. 2509/2003</i> " (doc. n. 22); | |
| | Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio di certificato di: |  |
| | - Attestazione di Agibilità n. 5 - 72/2012 (doc. n. 23) | |
| | ***** | |
| | Il terreno nel vigente PRG del comune di Marsciano (doc. n. 24 e n. 25) | |

insiste in area classificata:

- "DBR - zone prossime agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale" produttive industriali ed artigianali di espansione" di cui all'art. n. 38 e n. 39 delle NTA;

- "VRi - zone Area di rispetto infrastrutturale" di cui all'art. n. 52 delle NTA.

➤ **Stato di occupazione dell'unità immobiliare**

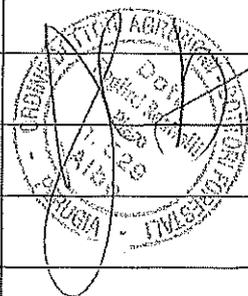
Il complesso industriale sopra descritto risulta locato alla società con contratto del 29 maggio 2019 per un periodo di anni quattro (4) ad un canone annuo iniziale di €. 24.000,00 come meglio ed in dettaglio rilevabile nella copia del contratto che si allega (doc. n. 26).

➤ **Provenienza**

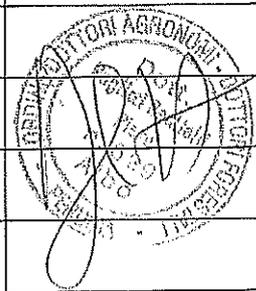
Il terreno sul quale è stato realizzato lo stabilimento ed il lotto edificabile risultano pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti atti di acquisto:

- Atto di acquisto rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 2 dicembre 1998 repertorio n. 39.290 raccolta n. 9.877 trascritto a Perugia il 16 dicembre 1998 al n. 16.440 (doc. n. 27);

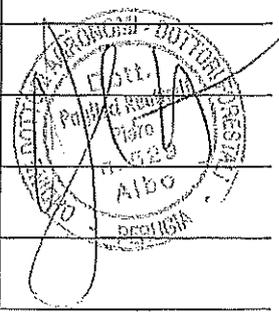
- Atto di acquisto rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, registrato a Perugia il 20 gennaio 1999 al n. 130 (doc. n. 28);



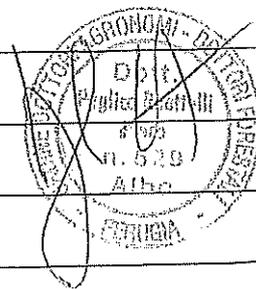
| | | |
|--|---|--|
| | - Atto di acquisto rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 28 giugno 2004 repertorio n. 48.897 raccolta n. 14.105 registrato a Perugia il 7 luglio 2004 al n. 4.426 (doc. n. 29); | |
| | - Atto di rettifica a rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 30 giugno 2005 repertorio n. 50.070 raccolta n. 14.818 registrato a Perugia il 15 luglio 2005 (doc. n. 30); | |
| | - Atto di acquisto rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 17 gennaio 2006 repertorio n. 50.075 raccolta n. 15.152 registrato a Perugia il 7 febbraio 2006 al n. 1.291 (doc. n. 31); | |
| | ***** | |
| | 2) Villetta abitativa di tipo prefabbricato | |
| | box prefabbricato | |
| | (edifici per mostra) in loc. Cerqueto del comune di Marsciano; | |
| | ➤ Situazione catastale | |
| | All'interno del piazzale dello stabilimento in precedenza descritto è presente manufatto di tipo prefabbricato con tipologia di "villetta unifamiliare" realizzato per fini pubblicitari/mostra/esposizione della produzione aziendale; | |
| | manufatto correttamente intestato - unitamente al prototipo di box prefabbricato di cui al paragrafo che segue - nei registri catastali nel C.F. del Comune di Marsciano (doc. n. 1, n. 3, n. 32, n. 33) al: | |
| | - Foglio n. 83 | |



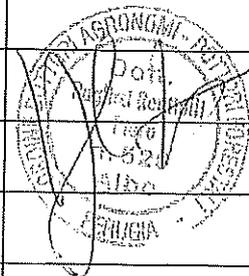
| | | |
|--|--|--|
| | - Part.IIa n. 108 sub. 2; Voc. Sant'Agostino snc; P. S1-T-1; D/1; | |
| | rendita € 5.912,00; | |
| | - Part.IIa n. 405; BCNC area riservata alla viabilità comune alla | |
| | particella 108 ed ai subalterni n. 3-4-5-6 della particella 403; | |
| | senza reddito; | |
| | - Part.IIa n. 407 BCNC area riservata alla viabilità comune alla | |
| | particella 108 ed ai subalterni n. 3-4-5-6 della particella 403; | |
| | senza reddito; | |
| | i sedimi dei manufatti insistono sul piazzale dello stabilimento (già | |
| | indicato) correttamente intestato nel CT del detto comune (doc. n. 1, n. | |
| | 5) al : | |
| | - Foglio n. 83 | |
| | - Part.IIa n. 108/parte; ente urbano; ha. 2.46.63; senza rendita | |
| | ***** | |
| | ➤ Descrizione della villetta | |
| | Trattasi di prototipo di abitazione di tipo prefabbricato con tipologia di | |
| | villetta realizzata ai fini pubblicitari e di mostra per i clienti in quanto | |
| | realizzata interamente con struttura prefabbricata delle lavorazioni | |
| | aziendali; il fabbricato, che si eleva su due piani fuori terra oltre al | |
| | seminterrato (foto dalla n. 36 alla n. 67), risulta così costituito: | |
| | a) Piano seminterrato | |
| | Accessibile direttamente dal piazzale dello stabilimento sono presenti | |
| | vari locali ad uso garage, magazzino, lavanderia servizi, cucina rustica, | |
| | etc. per una superficie complessiva di circa mq. 190,00, in | |
| | comunicazione con i piani sovrastanti a mezzo di scala interna; | |



| | | |
|--|--|--|
| | locali rifiniti in tutte le loro parti con presente impianto elettrico | |
| | (compreso impianto di allarme) e termo-idrico-sanitario, | |
| | caratteristiche delle finiture, stato di manutenzione e conservazione | |
| | come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione | |
| | fotografica che si allega. | |
| | b) Piano terra | |
| | Accessibile sia dal piazzale circostante l'edificio che dai sottostanti | |
| | locali a mezzo della scala interna ospita la zona giorno dell'edificio | |
| | costituta da : | |
| | - ampio soggiorno (caratterizzato dalla presenza di un camino) | |
| | comunicante, tramite porta finestra, con un portico coperto | |
| | esterno; | |
| | - cucina abitabile illuminata da n. 2 finestra; | |
| | - bagno con finestra normalmente accessoriato, con doccia e | |
| | parziale rivestimento delle pareti; | |
| | - ampio locale ad uso studio illuminato da finestra e porta | |
| | finestra; | |
| | - ripostiglio ricavato nel sottoscala; | |
| | il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 140,00 oltre al | |
| | portico coperto della ulteriore superficie di circa mq. 46,00; locali | |
| | ultimati nelle finiture ed impianti le cui caratteristiche, stato di | |
| | manutenzione e conservazione (edificio nuovo e mai utilizzato) come | |
| | meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione | |
| | fotografica che si allega. | |
| | c) Piano primo | |



| | | |
|--|---|--|
| | Accessibile dal piano terra a mezzo della scala interna già detta, ospita | |
| | la zona notte rappresentata da | |
| | - disimpegno con affaccio nella zona giorno del piano terra; | |
| | - n. 3 camere da letto , di cui n. 2 comunicanti a mezzo di porta | |
| | finestra con n. 2 terrazzi, ed una comunicante con un piccolo | |
| | portico coperto; | |
| | - n. 2 bagni, entrambi con finestra (uno con vasca ed uno con | |
| | doccia) normalmente accessoriati e con parziale maiolicatura | |
| | delle pareti; | |
| | il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 112,00 i locali | |
| | abitativi oltre ai terrazzi della superficie di circa mq. 14,00 ed al portico | |
| | per una ulteriore superficie di circa mq. 14,00; | |
| | i locali di questo piano presentano finiture e dotazioni di impianti in | |
| | tutto e per tutto simili a quanto rilevato e descritto per i locali del piano | |
| | terra, descrizione alla quale per brevità espositiva lo scrivente si | |
| | riporta; caratteristiche delle finiture, stato di manutenzione e | |
| | conservazione e lavori ancora da ultimare come meglio ed in dettaglio | |
| | illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega. | |
| | ***** | |
| | > Descrizione del BOX prefabbricato (prototipo) - (foto | |
| | dalla n. 68 alla n. 74) | |
| | Box di tipo prefabbricato realizzato a fini pubblicitari ed in particolare | |
| | per far visionare agli acquirenti la struttura costruttiva (presenza di | |
| | saggi nelle pareti interne al fine di rendere visibile la struttura | |
| | costruttiva ed i particolare l'armatura in ferro), non completato, privo | |



di finiture ed impianti e quindi non utilizzabile nell'attuale stato;
caratteristiche delle finiture, stato di manutenzione e conservazione e
lavori ancora da ultimare come meglio ed in dettaglio illustrato e
rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

Il box è censito unitamente al subalterno 2 della part.lla n. 108
comprendente la villetta prefabbricata di cui al paragrafo che precede;

➤ *Stato di occupazione dell'unità immobiliare*

La villetta ed il box dimostrativi sono stati affittati, unitamente allo
stabilimento, con il già richiamato contratto di locazione alla società
del 29 maggio 2019 per un periodo di anni quattro
(4) ad un canone annuo iniziale di €. 24.000,00 come meglio ed in
dettaglio rilevabile nella copia del contratto che si allega (doc. n. 26).

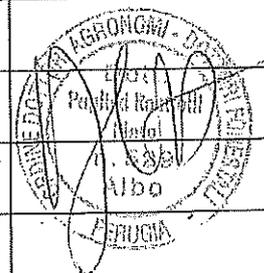
➤ *Provenienza*

Manufatti realizzati sul piazzale dello stabilimento a scopo
pubblicitario/dimostrativo;

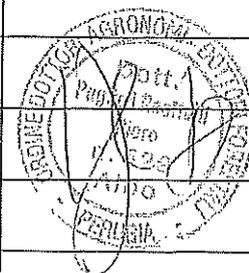
**3) n. 9 lotti di terreno edificabile in loc. Cerqueto
del comune di Marsciano;**

➤ *Situazione catastale*

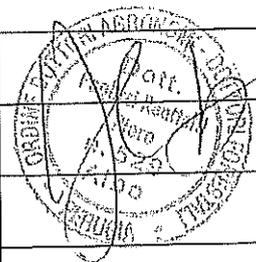
La soc. è proprietaria di n. 9 lotti edificabili per la
realizzazione di villette bifamiliari (facenti parte di più vasta
lottizzazione in corso di completamento costituita complessivamente
da n. 26 lotti edificabili) in loc. Cerqueto del comune di Marsciano; i



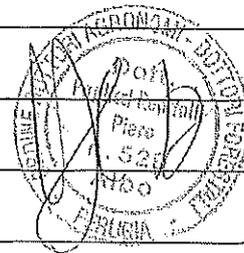
| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | lotti in oggetto insistono su appezzamento di terreno non ancora | |
| | frazionato correttamente intestato nel C.T. del Comune di Marsciano | |
| | (doc. n. 34 e n. 35) al: | |
| | - Foglio n. 103 | |
| | - Part.IIIa n. 41 ; uliveto; cl. 2; ha. 0.48.90; R.D. €. 13,89; R.A. €. 7,58; | |
| | - Part.IIIa n. 553 ; seminativo; cl. 3; ha. 0.61.08; R.D. €. 26,81; R.A. €. 28,39; | |
| | - Part.IIIa n. 557 ; seminativo; cl. 3; ha. 0.08.85; R.D. €. 3,89; R.A. €. 4,11; | |
| | - Part.IIIa n. 562 ; seminativo; cl. 3; ha. 0.01.60; R.D. €. 0,70; R.A. €. 0,74; | |
| | - Part.IIIa n. 567 ; seminativo; cl. 3; ha. 0.61.66; R.D. €. 27,07; R.A. €. 28,66; | |
| | per una superficie catastale complessiva di ha. 1.82.09. | |
| | ***** | |
| | ➤ Descrizione (foto dalla n. 75 alla n. 84) | |
| | Appezzamento di terreno di forma irregolare, giacitura collinare, ben | |
| | esposto e panoramico, della superficie catastale complessiva di ha. | |
| | 1.82.09 in loc. Cerqueto del comune di Marsciano di immediata | |
| | individuabilità e di facile ed agevole accesso direttamente dalla via | |
| | pubblica deviando dalla Provinciale Marscianese su breve tratto di | |
| | strada comunale (doc. n. 36 e n. 37); | |
| | dall'esame delle tavole del progetto di lottizzazione approvato (all. n. | |
| | 38), per il quale è stata già sottoscritta la relativa convenzione (peraltro | |



| | | |
|--|--|--|
| | ad oggi scaduta) con il comune di Marsciano per atto a rogito notaio | |
| | Dott. Adriano Crispolti del 7.02.2006 rep. n. 50.760 racc. n. 15.193 reg. a | |
| | Perugia il 27.02.2006 e trascritto in data 01.03.2006 al n. 4.156 (all. n. | |
| | 39), risulta approvata lottizzazione per la costruzione (nel terreno | |
| | residuo di proprietà della soc. ...) di n. 9 villette bifamiliari (per | |
| | complessive n. 18 unità immobiliari), caratterizzate da due diverse | |
| | previste (sulla base della tipologia costruttiva prefabbricata dell'azienda | |
| | ma di possibile variazione) tipologie : | |
| | - "Pergola" realizzata su piano interrato, terra e primo per una | |
| | superficie complessiva di mq. 228,00, oltre a mq. 21,00 di portico | |
| | e mq. 15,00 di terrazze; | |
| | - "Alberello" realizzata su piano terra e primo per una superficie | |
| | complessiva di mq. 154,00, oltre a mq. 21,00 di portico, mq. 7,00 | |
| | di terrazze e mq. 19,00 di garage; | |
| | dall'esame del progetto di lottizzazione si rileva che nei lotti di proprietà | |
| | venne ipotizzata la realizzazione di edifici aventi le seguenti | |
| | caratteristiche: | |
| | - Lotto Moscato "Tipologia Pergola": mc. 475,00 + mq. 316,00 di giardino venduto | |
| | - Lotto Nebbiolo "Tipologia Pergola": mc. 475,00 mq. 233,00 di giardino venduto | |
| | - Lotto Brachetto "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 261,00 di giardino | |
| | venduto | |
| | - Lotto Ciliegolo "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 204,00 di giardino | |
| | venduto | |
| | - Lotto Pinot "Tipologia Pergola": mc. 480,00 mq. + 286,00 di giardino venduto | |
| | - Lotto Refosco "Tipologia Pergola": mc. 480,00 + 284,00 di giardino venduto | |



| | | |
|--|---|--|
| | - Lotto Dolcetto "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 207,00 di giardino | |
| | venduto | |
| | - Lotto Falanghina "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 203,00 di giardino | |
| | venduto | |
| | - Lotto Malvasia "Tipologia Pergola": mc. 480,00 + 264,00 di giardino | |
| | - Lotto Tocai "Tipologia Pergola": mc. 480,00 + mq. 242,00 di giardino | |
| | - Lotto Vernaccia "Tipologia Pergola": mc. 480,00 + mq. 234,00 di giardino | |
| | - Lotto Sangiovese "Tipologia Pergola": mc. 480,00 + mq. 637,00 di giardino | |
| | - Lotto Canaiolo "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 470,00 di giardino | |
| | - Lotto Lambrusco "Tipologia Alberello": mc. 511,00 + mq. 209,00 di giardino | |
| | - Lotto Barbera "Tipologia Pergola": mc. 454,00 + mq. 430,00 di giardino | |
| | - Lotto Aleatico "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 212,00 di giardino | |
| | - Lotto Ansonica "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 187,00 di giardino | |
| | - Lotto Cabernet "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 187,00 di giardino | |
| | - Lotto Vermentino "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 212,00 di giardino | |
| | - Lotto Trebbiano "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 187,00 di giardino | |
| | - Lotto Sauvignon "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 199,00 di giardino | |
| | - Lotto Verduzzo "Tipologia Pergola": mc. 457,00 + mq. 313,00 di giardino | |
| | - Lotto Sagrantino "Tipologia Alberello": mc. 521,00 + mq. 635,00 di giardino | |
| | - Lotto Grechetto "Tipologia Alberello": mc. 521,00 + mq. 447,00 di giardino | |
| | - Lotto Chardonnay "Tipologia Alberello": mc. 521,00 + mq. 555,00 di giardino | |
| | - Lotto Merlot "Tipologia Alberello": mc. 521,00 + mq. 635,00 di giardino | |
| | Il tutto per una volumetria disponibile complessiva dell'intero | |
| | comparto di mc. 12.600 per una SUC (superficie utile calpestabile) di | |
| | mq. 4.057,00 oltre a verde pubblico per una superficie di mq. 630,00 e | |



n. 30 parcheggi pubblici; alla data odierna risultano essere stati edificati solo alcuni lotti, opere di urbanizzazione da completare.

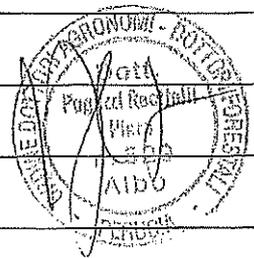
➤ **Situazione urbanistica**

La lottizzazione (scaduta nel termine concesso) è stata approvata a seguito del rilascio da parte del Comune di Marsciano delle seguenti autorizzazioni:

- Piano attuativo prot. 20085 del 1 agosto 2005 per "...
Lottizzazione di terreni edificabili ad uso residenziale ..." (doc. n. 38);
- Convenzione con il Comune di Marsciano a stipula Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 7 febbraio 2006 repertorio n. 50.760 raccolta n. 15.193 registrato a Perugia il 1 marzo 2006 al n. 4.156 (doc. n. 39).

Il terreno nel vigente PRG del comune di Marsciano (doc. n. 40 e n. 41) insiste in area classificata:

- "C1 - aree di nuovo sviluppo edilizio a medio-bassa densità edilizia" di cui all'art. n. 24 e n. 27 delle NTA;
- "VPR - aree di verde privato" di cui all'art. n. 38 e n. 40 delle NTA;
- "FVA - attrezzature per i servizi ricreativi ed il tempo libero all'aperto del tipo: giardini pubblici, spazi verdi attrezzati anche per il gioco di bambini, viali, aree verdi di arredo urbano, ecc." di cui all'art. n. 43 e n. 44 delle NTA.
- "zona di rispetto cimiteriale"
- "parcheggio"



- "zona di tutela dei crinali"

➤ *Stato di occupazione dell'unità immobiliare*

I lotti di terreno risultano nella disponibilità della
inoltre si da atto che i lavori di urbanizzazione sono stati iniziati ma
non ancora ultimati e che la convenzione urbanistica con il comune di
Marsciano è scaduta nel termine concesso per il completamento
dell'intervento.

➤ *Provenienza*

I terreni sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di
acquisto per i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita a rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio
in Perugia, del 29 giugno 2005 repertorio n. 50.061 raccolta n.
14.812 registrato a Perugia il 6 luglio 2005 al n. 6218 (doc. n.
42);

**4) villetta abitativa di tipo prefabbricato in Calvi
dell'Umbria;**

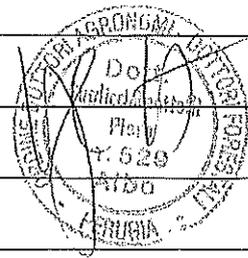
➤ *Situazione catastale*

Il terreno in cui è stata edificata la villetta è regolarmente intestato e
censito nel C.T. del Comune di Calvi Dell'Umbria (doc. n. 43 e n. 44) al:

➤ Foglio n. 26

- Part.lla n. 365; ente urbano; ha. 0.07.30; senza reddito

L'edificio risulta inserito in mappa ma non ancora accatastato



➤ **Descrizione** (foto dalla n. 85 alla n. 88)

Trattasi di villetta (non ancora ultimata) edificata all'interno del piccolo paese di Calvi dell'Umbria (doc. n. 45 e n. 46) nell'anno 2008 con struttura di tipo prefabbricato di produzione aziendale; l'edificio si eleva su piano seminterrato (piano terra lato a valle) e piano terra con corte/giardino su tre lati e risulta così articolato:

a) piano seminterrato

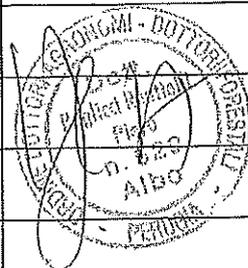
accessibile dalla corte/giardino a valle scala a mezzo di scala esterna collegante il giardino presente nei due livelli (a monte a livello della strada ed a valle a livello del piano seminterrato) che dalla scala interna si rileva:

- n. 2 ampi locali ad uso **fondo/cantina**;
- **bagno** illuminato da finestra;
- **locale lavanderia** privo di luce naturale;
- **garage**;

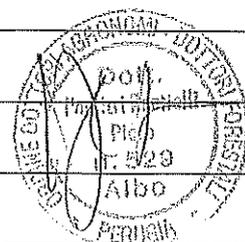
b) piano terra

accessibile sia dalla corte/giardino presente al piano strada sia dal sottostante piano a mezzo della scala interna, ospita i locali abitativi rappresentati da:

- **soggiorno**, comunicante a mezzo di ampia porta finestra con un terrazzo;
- **cucina** con accesso, a mezzo porta-finestra, da un portico coperto;
- n. 2 **camere da letto**, di cui una comunicante con il terrazzo



| | | |
|--|--|--|
| | predetto; | |
| | - bagno con finestra; | |
| | il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 118,00 i locali del | |
| | piano seminterrato e pari superficie di mq. 118,00 i locali del piano | |
| | terra oltre al portico coperto della superficie di mq. 17,00 ed il terrazzo | |
| | di circa mq. 12,00. | |
| | Edificio "allo stato grezzo" in quanto risultano essere state completate | |
| | tutte le opere di muratura (esterna ed interna) compresa la copertura | |
| | dell'edificio, il tinteggio esterno con paramento in pannelli con finitura | |
| | a pietra nella parete esterna del seminterrato, risultando ancora da | |
| | realizzare tutte le finiture, le opere interne, impianti, infissi, etc. come | |
| | meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione | |
| | fotografica che si allega. | |
| | ***** | |
| | ➤ Situazione urbanistica | |
| | La realizzazione del manufatto con tipologia di villetta unifamiliare è | |
| | stata autorizzata con rilascio da parte del Comune di Calvi dell'Umbria | |
| | delle seguenti autorizzazioni: | |
| | - Permesso di Costruire n. 30 del 10 agosto 2007 per "... | |
| | <i>Costruzione di un fabbricato di civile abitazione ...</i> "; | |
| | - Permesso di Costruire n. 20 del 21 marzo 2008 per "... <i>Voltura</i> | |
| | <i>del permesso a costruire n. 30 del 10.08.2007 rilasciato ai sig.ri</i> | |
| | <i>....</i> " (doc. n. 47); | |
| | - Verbale di Sospensione Lavori del 04 maggio 2009 (doc. n. 48) a | |
| | seguito del quale le opere sono state interrotte e non più | |



completate risultando ad oggi l'immobile, per quanto sopra

detto, allo stato "grezzo";

Il terreno nel vigente PRG del comune di Calvi dell'Umbria (doc. n. 49)

insiste in area classificata:

- "Zona C3 - (lottizzazione "Collegiata") nuove residenze

➤ **Stato di occupazione dell'unità immobiliare**

Fabbricato nella disponibilità della _____

➤ **Provenienza**

Il terreno sul quale è stata realizzata la villetta risulta essere pervenuto all'attuale proprietà _____ per acquisto:

- Atto di compravendita a rogito Dottor Adriano Crispolti, notaio in Perugia, del 3 ottobre 2007 repertorio n. 52.399 raccolta n. 16.215 registrato a Perugia il 23 ottobre 2007 al n. 15.532 (doc. n. 50).

5) n. 2 locali in Massa Carrara;

➤ **Situazione catastale**

I due locali in C.F. del comune di Massa sono regolarmente intestati e censiti (doc. n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55) al:

- Foglio n. 76

- Part.lla n. 119; sub. 21; via Ubaldo Formentini n. 41; P. 1 int. 20;

cat. C/1; cl. 9; cons. mq. 51; sup. cat. mq. 61; rendita €. 1.606,70;



- Part.IIa n. 119; sub. 22; via Ubaldo Formentini n. 43; P. 1 int. 21;

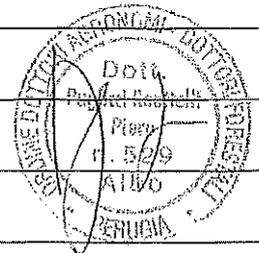
cat. C/1; cl. 9; cons. mq. 51; sup. cat. mq. 61; rendita €. 1.606,70;

➤ **Descrizione** (foto dalla n. 89 e n. 90)

Il centro commerciale di cui fanno parte i due locali commerciali di proprietà della è posto ad una distanza di a circa 2 km. dal centro della città di Massa, nella zona periferica lato nord in via Ubaldo Formentini (doc. n. 56 e n. 57).

Complesso commerciale realizzato alla fine degli anni '80 attualmente verte in stato di semiabbandono e di degrado presentando stato di mancata cura e manutenzione con evidente stato di degrado delle strutture oltre che caratterizzato dalla presenza di numerosi locali vuoti e non utilizzati da anni potendo ritenere, per un completo recupero ai fini produttivi, la necessità di importante intervento di recupero e riqualificazione;

in particolare i due locali oggetto di valutazione, della superficie commerciale di circa mq. 60,00 cadauno per una superficie complessiva di circa mq 120,00 circa, presentano destinazione a negozi ma in effetti essendo disposti al piano primo della struttura sono da ritenere di non facile occupazione in relazione alla loro destinazione (soprattutto nell'attuale stato del complesso edilizio); gli stessi presentano finiture ed impianti da ritenere risalenti allo stato di costruzione e non più aggiornati, vuoti e non utilizzati da anni necessitano, quindi, di completa ristrutturazione;



➤ *Situazione urbanistica*

Il complesso edilizio del quale fanno parte le due unità immobiliari oggetto di valutazione è stato realizzato, come riportato nell'atto di acquisto (doc. n. 58), a seguito del rilascio da parte del Comune di Massa delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 88-6-19 del 22 luglio 1988;
- Variante n. 89-03-04 del 7 aprile 1989;
- Variante n. 89-8-16 del 11 agosto 1989;
- Variante n. 90-5-07 del 5 maggio 1990;

per l'intero complesso edilizio risulta essere stata rilasciata:

Agibilità n. 44/90 del 14 dicembre 1990

➤ *Stato di occupazione dell'unità immobiliare*

Unità immobiliari nella disponibilità della _____ ;

➤ *Provenienza*

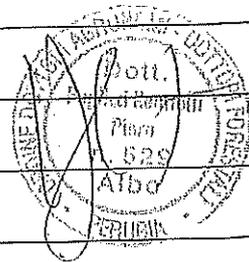
I due negozi risultano pervenuti all'attuale proprietà _____ a seguito di acquisto con il seguente atto di compravendita:

- Atto di compravendita a rogito Dottor Giulio Faggioni, notaio in Carrara, del 19 luglio 1994 repertorio n. 17.861 raccolta n. 6.667 registrato a Carrara il 28 luglio 1994 al n. 644 (doc. n. 58);

CAPITOLO N. 3

PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

IMMOBILI



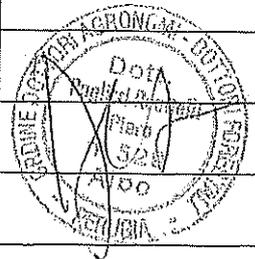
Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici utilizzando, come parametro tecnico di riferimento, per i fabbricati e le varie unità immobiliari la superficie espressa in metri quadrati e per i terreni la superficie catastale espressa sempre in mq., metodo questo che, a giudizio dello scrivente, si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto in quanto consiste di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

- **Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione avvenuta.

Il giudizio di stima, come già detto, comporta invece una previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Le stime pertanto possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo che nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato è quello del **"più probabile valore di mercato"**



seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

- **Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ed in questo caso lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento "quello sintetico comparativo per valori tipici" in quanto consente di formulare un giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni similari a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria una preliminare analisi ed un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni similari a quelli da stimare avendo dovuto, lo scrivente, preliminarmente, eseguire tutta una serie di indagini ed in particolare:

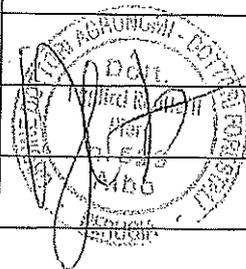
1) scelta dei parametri tecnici di riferimento come in precedenza già indicati;

2) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni similari a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;

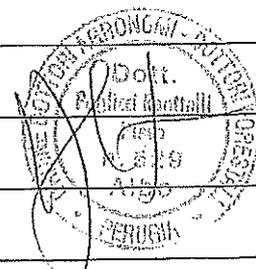
3) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;



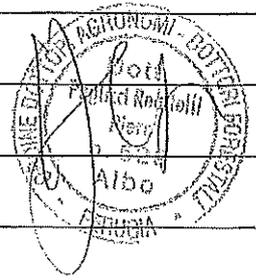
| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | 4) individuazione delle superfici dei fabbricati (esprese in metri | |
| | quadri) e per i terreni la superficie catastale espressa sempre in metri | |
| | quadri, individuazione delle volumetrie realizzabili per le aree | |
| | edificabili sulla base del PRG; | |
| | 5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite. | |
| | Ciò è stato agevole per tutti i beni oggetto di stima in quanto per tali | |
| | categorie, nelle loro zone di insidenza e precisamente nei comuni di | |
| | Marsciano, Calvi dell'Umbria e quindi di Massa e comuni limitrofi per | |
| | terreni e fabbricati di simili caratteristiche, consistenza, posizione ed | |
| | esposizione, destinazione, etc. a quelli oggetto dell'attuale valutazione, | |
| | anche in questo periodo di prolungata e profonda crisi del mercato | |
| | immobiliare, esiste comunque mercato con presenti scambi di | |
| | immobili e beni similari e comunque paragonabili e confrontabili con | |
| | quelli oggetto di stima e quindi, in definitiva, con possibilità di reperire | |
| | numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato | |
| | del bene. | |
| | In particolare per quanto riguarda la valutazione dei beni lo scrivente | |
| | ha tenuto conto di molteplici fattori - sia positivi che negativi - ritenuti | |
| | influenti e determinanti ai fini della valutazione dei singoli cespiti ed in | |
| | particolare, relativamente a: | |
| | - stabilimento e lottizzazione di Cerqueto: | |
| | a) fattori positivi | |
| | 1. buona posizione del complesso per essere posto lungo la strada | |
| | Marscianese; | |
| | 2. facilità di collegamento con la città di Perugia, con l'uscita di | |
| | | |



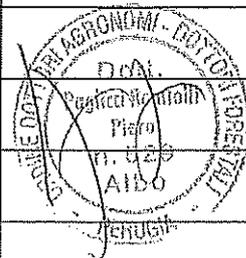
| | | |
|--|--|--|
| | Marsciano del raccordo autostradale E 45 Orte-Ravenna che dista | |
| | circa km. 10,000; | |
| | 3. presenza del complesso in zona con presenza di numerosi | |
| | insediamenti residenziali (per i lotti edificabili); | |
| | 4. comoda accessibilità al complesso edilizio a mezzo di viabilità | |
| | ordinaria; | |
| | 5. immediata individuazione del complesso edilizio in quanto ben | |
| | visibile e posto lungo la strada Statale; | |
| | 6. vista panoramica | |
| | 7. etc. | |
| | di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti | |
| | b) fattori negativi | |
| | 1. zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici; | |
| | 2. destinazione a zona residenziale dell'area (per quanto attiene allo | |
| | stabilimento); | |
| | 3. etc. | |
| | ***** | |
| | - villetta in corso di costruzione in Calvi dell'Umbria: | |
| | a) fattori positivi | |
| | 1. buona posizione per essere posta lungo strada; | |
| | 2. facilità di collegamento con il paese; | |
| | 4. presenza del complesso in zona con presenza di numerosi | |
| | insediamenti residenziali; | |
| | 5. comoda accessibilità all'unità abitativa a mezzo di viabilità | |
| | ordinaria; | |



| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | 6. immediata individuazione in quanto ben visibile e posta lungo la strada Statale; | |
| | 7. vista panoramica; | |
| | 8. etc. | |
| | di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti | |
| | b). fattori negativi | |
| | 9. zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici; | |
| | 10. destinazione a zona residenziale dell'area (per quanto attiene allo stabilimento); | |
| | 11. etc. | |
| | ***** | |
| | - locali ad uso commerciale in Massa: | |
| | a) fattori positivi | |
| | 1. buona posizione del complesso per essere posto lungo strada; | |
| | 2. facilità di collegamento con la città di Mass; | |
| | 3. comoda accessibilità al complesso edilizio a mezzo di viabilità ordinaria; | |
| | 4. etc. | |
| | di contro ha inciso negativamente nella valutazione dei cespiti | |
| | b) fattori negativi | |
| | 5. zona non servita da comodi e frequenti mezzi pubblici; | |
| | 6. destinazione a commerciale dei locali al piano primo; | |
| | 7. stato di degrado e di abbandono dell'intero complesso da anni; | |
| | 8. costi per il recupero funzionale/riqualificazione del complesso; | |
| | 9. lavori di ristrutturazione da eseguire nei locali; | |
| | | |



| | | |
|--|--|--|
| | 10. etc. | |
| | ***** | |
| | Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati ed informazioni necessarie alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc. | |
| | Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati su documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA, etc. (doc. n. 59 e n. 60) | |
| | I dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine e per maggiore obbiettività nella formulazione del giudizio di valore, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima che è stato definito sulla base di fattori incidenti positivamente (aggiunte) e di quelli incidenti negativamente (detrazioni) ai valori unitari medio come sopra reperiti | |



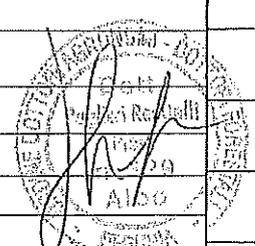
in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili/terreni.

I risultati, in ultimo, sono stati riportati in dettaglio nella tabella riepilogativa sottoesposta per valori dei singoli beni che possono sinteticamente essere così riepilogati:

RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI IMMOBILI

CESPITE A - STABILIMENTO INDUSTRIALE SOC. PREFAB IN LOC. CERQUETO IN COMUNE DI MARSCIANO

| | | foglio | par.lla | u.m. | superficie | valore unitario | valore | valore del complesso |
|--|---|--------|-----------|------|------------|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | casa prefabbricata | | | | | | | |
| | piano seminterrato | 83 | 108 sub 2 | mq. | 190,00 | € 150,00 | € 28.500,00 | |
| | piano terra | | 108 sub 2 | mq. | 140,00 | € 450,00 | € 63.000,00 | |
| | portico piano terra | | 108 sub 2 | mq. | 46,00 | € 100,00 | € 4.600,00 | |
| | piano primo | | 108 sub 2 | mq. | 112,00 | € 450,00 | € 50.400,00 | |
| | terrazzo piano primo | | 108 sub 2 | mq. | 28,00 | € 100,00 | € 2.800,00 | |
| | box prototipo prefabbricato | | 108 sub 2 | mq. | 40,00 | € 300,00 | € 12.000,00 | |
| VALORE VILLETTA E BOX (edifici per mostra) | | | | | | | € | 161.300,00 |
| 2 | stabilimento | | | | | | | |
| | magazzino-stabilimento piano terra | 83 | 108 sub 1 | mq. | 3.065,00 | € 400,00 | € 1.226.000,00 | |
| | locali piano seminterrato | | 108 sub 1 | mq. | 480,00 | € 200,00 | € 96.000,00 | |
| | tettoia-pensilina-manufatto per lo stoccaggio dei materiali | | 108 sub 1 | mq. | 580,00 | € 100,00 | € 58.000,00 | |
| 3 | piazze, parcheggi, pesa, accessori | | | | | | € 200.000,00 | |
| 4 | terreno edificabile artigianale | 83 | 107 | mq | 9.150,00 | € 30,00 | € 274.500,00 | |
| 5 | cabina enel | | | mq. | 15,00 | | € 50.000,00 | |
| VALORE STABILIMENTO INDUSTRIALE | | | | | | | € | 1.904.500,00 |
| VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE | | | | | | | € | 2.065.800,00 |



CESPITE B - LOTTIZZAZIONE PROPRIETA'

IN

LOC. CERQUETO IN COMUNE DI MARSCIANO

| | | foglio | part.lla | u.m. | superficie | valore unitario | valore | valore del complesso |
|---------------------------|--|--------|----------|------|------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| 6 | terreno edificabile c1 | 103 | 557 | mq | 885,00 | € 60,00 | € 53.100,00 | |
| | | | 567 | mq | 6.166,84 | € 60,00 | € 370.010,00 | |
| | | | 562 | mq | 160,00 | € 60,00 | € 9.600,00 | |
| 7 | terreno a servizi, parcheggio, verde, etc. | | 41 | mq | 4.890,00 | € 8,00 | € 39.120,00 | |
| | | | 553 | mq | 6.108,00 | € 8,00 | € 48.864,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | | | € 520.694,00 | |

CESPITE C - ABITAZIONE CON TIPOLOGIA DI VILLETTA DA ULTIMARE IN COMUNE DI CALVI DELL'UMBRIA

| | | foglio | par.lla | | superficie | valore unit. | valore | valore del complesso |
|---------------------------|--------------------|--------|---------|----|------------|--------------|---------------------|----------------------|
| 8 | casa prefabbricata | | | | | | | |
| | piano seminterrato | | | mq | 118,00 | € 400,00 | € 47.200,00 | |
| | piano terra | | | mq | 118,00 | € 400,00 | € 47.200,00 | |
| | portici | | | mq | 17,00 | € 250,00 | € 4.250,00 | |
| | terrazzo | | | mq | 12,00 | € 250,00 | € 3.000,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | | | € 101.650,00 | |

CESPITE D - LOCALI IN COMUNE DI MASSA CARRARA (DA RISTRUTTURARE)

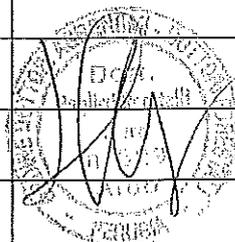
| | | foglio | par.lla | | superficie | valore unit. | valore | valore del complesso |
|---------------------------|---------|--------|------------|----|------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| 9 | negozio | 76 | 119 sub 21 | mq | 60,00 | € 300,00 | € 18.000,00 | |
| 10 | negozio | 76 | 120 sub 22 | mq | 60,00 | € 300,00 | € 18.000,00 | |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | | | € 36.000,00 | |
| <i>somma in totale</i> | | | | | | | € 2.724.144,00 | |

Per un valore complessivo dell'intera proprietà della di
 complessivi

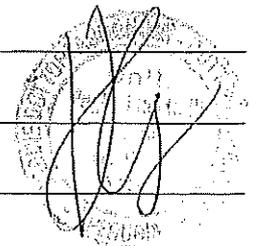
€ 2.724.144,00

Così suddiviso:

- stabilimento industriale in loc. Cerqueto in comune di



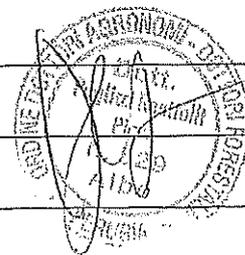
| | | |
|--|--|----------------|
| | Marsciano | |
| | | € 2.065.800,00 |
| | - di cui villetta abitativa di tipo prefabbricato e box prefabbricato (edificio mostra) € 161.300,00 | |
| | - lottizzazione in loc. Cerqueto in comune di Marsciano | |
| | | € 520.694,00 |
| | - villetta da ultimare in comune di calvi dell'Umbria | |
| | | € 101.650,00 |
| | - locali commerciali in comune di Massa (da ristrutturare) | |
| | | € 36.000,00 |
| | ***** | |
| | ***** | |
| | CAPITOLO N. 4 | |
| | CARICHI PENDENTI - GRAVAMI | |
| | Per quanto attiene la richiesta verifica dei carichi pendenti lo scrivente, | |
| | al fine di una esatta e puntuale indicazione dei gravami insistenti su | |
| | ogni singolo bene (sia terreno che fabbricato), ha eseguito | |
| | aggiornamento presso la Conservatoria dei RR II di Perugia, Terni e | |
| | Massa Carrara a nome della Società <i>SPIN</i> con sede in | |
| | Marsciano (PG) CF <i>02577000542</i> e dei seguenti nomi omonimi: | |
| | - <i>SPIN</i> con sede in Marsciano (PG) CF <i>02577000542</i> , | |
| | - <i>SPIN</i> con sede in Marsciano (PG) CF <i>02577000542</i> ; | |
| | con repertori aggiornati alla data del 03 settembre 2019, risultano le | |
| | seguenti formalità: | |
| | ➤ Perugia (doc. n. 61) | |



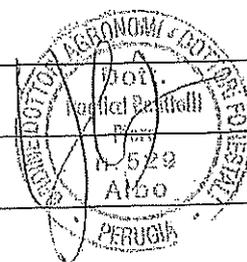
| | |
|----|--|
| 1) | trascrizione a favore del 28/08/1992 - registro particolare 13753 registro generale 18716 Atto Giudiziario - Ordinanza di sequestro conservativo; |
| 2) | trascrizione a favore del 25/09/1992 - registro particolare 15172 registro generale 20073 Atto Giudiziario - Ordinanza di sequestro conservativo; |
| 3) | trascrizione a favore del 23/01/1995 - registro particolare 1438 registro generale 1874 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 29964 del 31/12/1994 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Marsciano (PG); |
| 4) | iscrizione contro del 17/11/1995 - registro particolare 3356 registro generale 22732 pubblico ufficiale Ludovici Sergio repertorio 90096 del 15/11/1995 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Marsciano (PG); |
| | o Annotazione n. 2929 del 25/11/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE) |
| 5) | iscrizione contro del 23/06/1997 - registro particolare 1904 registro generale 13101 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 35575 del 11/06/1997 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento immobili siti in Marsciano (PG); |
| 6) | trascrizione a favore del 16/12/1998 - registro particolare 16440 registro generale 24738 pubblico ufficiale Crispolti Adriano repertorio 39290/9877 del 02/12/1998 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Marsciano (PG); |



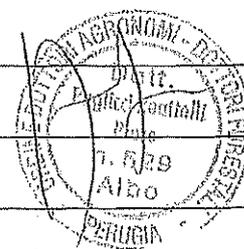
| | |
|---|--|
| 7) trascrizione a favore del 08/07/2004 - registro particolare | |
| 14006 registro generale 22307 pubblico ufficiale Crispolti | |
| Adriano repertorio 48897/14105 del 28/06/2004 atto tra - | |
| compravendita immobili siti in Marsciano (PG); Documenti | |
| successivi correlati: | |
| o Trascrizione n. 15073 del 27/07/2005 | |
| 8) iscrizione contro del 03/08/2004 - registro particolare 5937 | |
| registro generale 25494 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| repertorio 49002/14169 del 30/07/2004 ipoteca volontaria | |
| derivante da concessione a garanzia di finanziamento immobili | |
| siti Marsciano (PG); Documenti successivi correlati: | |
| o Comunicazione n. 102 del 08/01/2016 di estinzione totale | |
| dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2015. Cancellazione totale | |
| eseguita in data 01/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - | |
| Art.40 bis D. Lgs 385/1993) | |
| 9) trascrizione a favore del 07/07/2005 - registro particolare | |
| 13698 registro generale 23165 pubblico ufficiale Crispolti | |
| Adriano repertorio 50061/14812 del 29/06/2005 atto tra vivi - | |
| compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| 10)rettifica a trascrizione a favore del 27/07/2005 - registro | |
| particolare 15073 registro generale 25615 pubblico ufficiale | |
| Crispolti Adriano repertorio 50070 del 30/06/2005 atto tra vivi | |
| - compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| 11)trascrizione a favore del 07/02/2006 - registro particolare 2681 | |
| registro generale 4622 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |



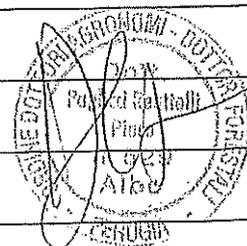
| | | |
|--|--|--|
| | repertorio 50705/15152 del 17/01/2006 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 12) trascrizione contro del 01/03/2006 - registro particolare 4156 registro generale 7464 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 50760/15193 del 07/02/2006 atto tra vivi - convenzione edilizia immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 13) iscrizione contro del 25/10/2006 - registro particolare 8235 registro generale 36331 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 51575/15723 del 24/10/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Marsciano (PG); documenti successivi correlati: | |
| | ○ Annotazione n. 4610 del 08/09/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA) | |
| | ○ Annotazione n. 4611 del 08/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 4495 del 27/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 415 del 07/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 155 del 21/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 3138 del 17/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 4386 del 05/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 1386 del 13/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | ○ Annotazione n. 3844 del 10/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) | |
| | 14) trascrizione contro del 29/10/2007 - registro particolare 20034 registro generale 35952 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 52432/16233 del 15/10/2007 atto tra vivi - preliminare di compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 15) trascrizione contro del 03/07/2008 - registro particolare 10988 | |



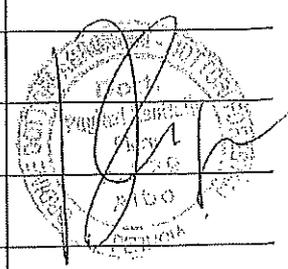
| | | |
|--|---|--|
| | registro generale 19182 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 52969/16561 del 18/06/2008 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 16) trascrizione a favore e contro del 03/07/2008 - registro | |
| | particolare 10989 registro generale 1918 pubblico ufficiale | |
| | Crispolti Adriano repertorio 52969/16561 del 18/06/2008 atto | |
| | tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso immobili siti | |
| | in Marsciano (PG); | |
| | 17) trascrizione contro del 01/10/2008 registro particolare 16043 | |
| | registro generale 27230 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 53152/16652 del 17/09/2008 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 18) trascrizione contro del 21/12/2011 registro particolare 21724 | |
| | registro generale 31606 pubblico ufficiale Domenici Luca | |
| | repertorio 3140/2171 del 13/12/2011 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 19) trascrizione contro del 03/02/2012 - registro particolare 2502 | |
| | registro generale 3206 pubblico ufficiale Domenici Luca | |
| | repertorio 3236/2244 del 30/01/2012 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 20) trascrizione contro del 03/07/2013 - registro particolare 10777 | |
| | registro generale 16814 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 56650/18413 del 19/06/2013 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 21) trascrizione contro del 20/01/2015 - registro particolare 912 | |



| | | |
|--|---|--|
| | registro generale 1179 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 57567/18860 del 23/12/2014 atto tra vivi - cessione | |
| | di diritti reali a titolo gratuito immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 22) trascrizione contro del 10/08/2017 - registro particolare 14918 | |
| | registro generale 21233 pubblico ufficiale Cirilli Paolo | |
| | repertorio 60055/27384 del 09/08/2017 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 23) trascrizione contro del 05/12/2017 - registro particolare 21528 | |
| | registro generale 30534 pubblico ufficiale Casazza Giuseppina | |
| | repertorio 33271/20009 del 29/11/2017 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 24) trascrizione contro del 13/04/2018 - registro particolare 6565 | |
| | registro generale 9291 pubblico ufficiale Tiecco Niccolò | |
| | repertorio 3716/2825 del 05/04/2018 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | 25) trascrizione contro del 25/09/2018 - registro particolare 16389 | |
| | registro generale 23479 pubblico ufficiale Clerico' Salvatore | |
| | repertorio 7731/5735 del 20/09/2018 atto tra - compravendita | |
| | immobili siti in Marsciano (PG); | |
| | ➤ Terni (doc. n. 62) | |
| | 1) trascrizione a favore del 24/10/2007 - registro particolare 8283 | |
| | registro generale 13412 pubblico ufficiale Crispolti Adriano | |
| | repertorio 52399/16215 del 03/10/2007 atto tra vivi - | |
| | compravendita immobili siti in Calvi dell'Umbria (TR); | |
| | ➤ Massa - Carrara (doc. n. 63) | |



| | | |
|--|---|--|
| | <p>piazzale dello stabilimento) in loc. Cerqueto del Comune di</p> | |
| | <p>Marsciano;</p> | |
| | <p>- n. 9 lotti di terreno edificabile per la realizzazione di n. 18</p> | |
| | <p>unità abitative (bifamiliari) in loc. Cerqueto del Comune di</p> | |
| | <p>Marsciano;</p> | |
| | <p>- villetta abitativa di tipo prefabbricato in Calvi dell'Umbria</p> | |
| | <p>al grezzo da completare nelle finiture ed impianti;</p> | |
| | <p>- n. 2 locali con destinazione commerciale in Massa (da</p> | |
| | <p>ristrutturare);</p> | |
| | <p>in precedenza singolarmente descritti ed individuati anche</p> | |
| | <p>catastalmente;</p> | |
| | <p>D) Agli immobili di proprietà della come in</p> | |
| | <p>dettaglio meglio esposto ed indicato nella trattazione che</p> | |
| | <p>precede - applicando un metodo di stima sintetico</p> | |
| | <p>comparativo alle consistenze accertate sulla base della</p> | |
| | <p>documentazione catastale con verifiche dirette a campione</p> | |
| | <p>eseguite in loco - è stato attribuito con riferimento</p> | |
| | <p>temporale della stima al 20 maggio 2019, il più probabile</p> | |
| | <p>valore complessivo di mercato di</p> | |
| | <p style="text-align: right;">€ 2.724.144,00</p> | |
| | <p>così singolarmente definito :</p> | |
| | <p>- stabilimento industriale in loc. Cerqueto in comune di</p> | |
| | <p>Marsciano</p> | |
| | <p style="text-align: right;">€ 2.065.800,00</p> | |
| | <p>- di cui villetta abitativa di tipo prefabbricato e box prefabbricato (edifici</p> | |



mostra) € 161.300,00

- lottizzazione in loc. Cerqueto in comune di Marsciano

€ 520.694,00

- villetta da ultimare in comune di Calvi dell'Umbria

€ 101.650,00

- locali commerciali in comune di Massa (da ristrutturare)

€ 36.000,00

E) 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 il 10 ottobre 2019


Il Tecnico Stimatore
Dott. Geom. Piero Maglioli Reattelli