



OPIFICIO ARTIGIANALE - VIA P. TOGLIATTI N. 75 - TAVERNE DI CORCIANO (PG)

ELABORATO PERITALE N.1

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI CORCIANO - VIA P. TOGLIATTI N. 75

PERUGIA, 28 FEBBRAIO 2014

Il Tecnico Incaricato

Dott. Agr. Andrea Battaglini

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 16.10.2013 veniva incarica [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della ditta [REDACTED] di "espletare le attività necessarie ed occorrente relative alla individuazione e stima del patrimonio immobiliare di proprietà della citata Società, finalizzate all'accesso a Procedura Concorsuale di Concordato Preventivo".

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni oggetto di accertamento.

In particolare in data 17.10.2013, in relazione agli immobili oggetto di perizia, reperiva copia degli atti di provenienza, dei contratti di affitto, degli elaborati grafici progettuali e dell'ulteriore documentazione tecnica, disponibile presso la sede della Società committente.

In data 30.10.2013, accedeva presso i competenti uffici del Comune di Corciano, onde reperire copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisendo, inoltre, ogni altra informazione di natura tecnica ritenuta utile.

In data 13.11.2013, conferiva incarico a Società specializzata, affinché

eseguisse indagine ipo-catastale, in riferimento ai beni immobili, dei
[redacted] risultava titolare di diritti.

In data 23.11.2013, previa acquisizione della documentazione catastale mediante accesso al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire la ricognizione degli immobili, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di CORCIANO (Codice: C990) come di seguito specificato:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
34	24	6	D/1	-	-	-	€ 11.992,54

Intestat [redacted] *oprietà per 1/1*

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITA - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
34	771	-	SEMIN ARBOR. - 2	540 m ²	€ 2,12	€ 2,51

Intesta [redacted] *oprietà per 1/1*

34	24	-	ENTE URBANO	10.820 m ²	-	-
----	----	---	-------------	-----------------------	---	---

Dati derivanti da: variazione identificativi per allineamento mappe del 14.09.2006 n.

4890.1/2006 in atti dal 14.09.2006 (Prot. n. PG0212605).

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di opificio a destinazione artigianale / commerciale, edificato nei primi anni '70 ed ubicato nel territorio comunale di Corciano - Località Taverne, Via Palmiro Togliatti n. 75; il tutto entrostante area di pertinenza esclusiva di catastali m² 10.820 tra coperto e scoperto, oltre a piccola rata di terreno di m² 540 (Part. n. 771), collocata all'esterno della recinzione e destinata ad ampliamento della sede stradale (Via Togliatti). La costruzione in oggetto risulta collocata all'interno di un comparto di maggiore consistenza, nel quale sono presenti numerosi opifici a destinazione industriale, commerciale ed artigianale, utilizzati già a pieno titolo, oltre a pochissimi lotti residui in corso di urbanizzazione e/o edificazione.

L'ubicazione dell'immobile è strategica, in quanto il lotto risulta posizionato fronte strada, nelle immediate vicinanze dei principali servizi primari e secondari, nonché facilmente raggiungibile dagli svincoli di "Corciano" e "Mantignana" del "Raccordo Autostradale n. 6 Perugia - Bettolle" dai quali dista rispettivamente km 2,8 e km 2,5 circa.

Il fabbricato oggetto di stima, risulta costituito da un corpo di fabbrica elevato perlopiù su unico piano fuori terra ed in piccola parte su due piani; più precisamente risulta composto:

- al piano terra, di maggiore consistenza, da capannone industriale con copertura a "shed", suddiviso in ampi locali adibiti a reparti di lavorazione, magazzini, vendita e/o esposizione, spogliatoi e wc, oltre a vari uffici provvisti di servizi igienici;
- al piano primo, di minore consistenza, da locali destinati a negozio, con relativo magazzino, anche questi provvisti di servizi igienici.

La struttura architettonica del capannone, presenta caratteristiche lineari ed è stata realizzata con pannelli verticali semplici, in cemento armato vibrato e copertura a "shed" provvista di ampi lucernai atti ad illuminare i locali a tutta altezza, adibiti a magazzino e laboratorio; le finiture interne, rappresentate da porte e finestre in alluminio vetrato, pavimenti in cemento industriale rifinito al quarzo, monocotture e/o marmi negli uffici e nei servizi, rivestimenti dei bagni in piastrelle ceramiche, sono tutte di buona qualità.

Lo stabile gode di area esterna di pertinenza esclusiva, rappresentata da ampio piazzale destinato a parcheggi ed area di manovra; detta pertinenza, che si sviluppa perimetralmente al fabbricato, si presenta recintata e provvista di accessi pedonali e carrabili, quasi interamente asfaltata ed, in minor misura, sistemata a verde.

Le **consistenze**, in riferimento alle planimetrie catastali nonché a seguito del riscontro in loco, effettuato in corso di sopralluogo, sono risultate le seguenti:

P

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP. CONV.
E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	PONDERAZ.	VENDIBILE
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P.T.	Segreteria	26,01	27,31	1,00	27,31
P.T.	Direzione	23,63	24,81	1,00	24,81
P.T.	Ingresso	9,00	9,45	1,00	9,45
P.T.	Sala campionaria	61,41	64,48	1,00	64,48
P.T.	Magazzino	34,10	35,80	1,00	35,80

	P.T.	Sala di attesa	18,50	19,43	1,00	19,43
	P.T.	Corridoio 1	16,52	17,35	1,00	17,35
	P.T.	Ufficio 1	13,12	13,78	1,00	13,78
	P.T.	Ufficio 2	23,04	24,19	1,00	24,19
	P.T.	Corridoio 2	7,77	8,16	1,00	8,16
	P.T.	Wc uomo	3,16	3,32	1,00	3,32
	P.T.	Wc donna	3,05	3,20	1,00	3,20
	P.T.	Spogliatoio uomo	1,95	2,05	1,00	2,05
	P.T.	Spogliatoio donna	2,25	2,36	1,00	2,36
	P.T.	Wc doppio	3,50	3,68	1,00	3,68
	Subtotale Palazzina Uffici P. T.		247,01	259,37	-	259,37
	P.T.	Laboratorio 1	38,76	40,70	1,00	40,70
	P.T.	Magazzino 1	120,36	126,38	1,00	126,38
	P.T.	Magazzino 2	175,39	184,15	1,00	184,15
	P.T.	Laboratorio 2	125,79	132,08	1,00	132,08
	P.T.	Servizi	10,73	11,27	1,00	11,27
	P.T.	Magazzino 3	20,21	21,22	1,00	21,22
	P.T.	Portico	103,64	108,82	0,35	38,09
	P.T.	Laboratorio - ex Assitex	107,97	113,37	1,00	113,37
	P.T.	Ufficio - ex Assitex	10,31	10,83	1,00	10,83
	P.T.	Archivio - ex Assitex	5,94	6,24	1,00	6,24
	P.T.	Mensa - ex Assitex	8,50	8,93	1,00	8,93
	P.T.	Spogliatoio 1-ex Assitex	2,08	2,18	1,00	2,18
	P.T.	Wc 1 - ex Assitex	3,20	3,36	1,00	3,36
	P.T.	Wc 2 - ex Assitex	3,40	3,57	1,00	3,57
	5					

	P.T.	Spogliatoio 2-ex Assitex	2,21	2,32	1,00	2,32
	P.T.	Vano comune	64,40	67,62	1,00	67,62
	Subtotale Opificio P. T.		802,89	843,04	-	772,31
			1.049,90	1.102,41	-	1.031,68
	PORZIONE DI FABBRICATO IN USO ALLA					
	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP. CONV.
	E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	PONDERAZ.	VENDIBILE
	LIVELLO	DESTINAZIONE	[m²]	[m²]	[n.]	[m²]
	P.T.	Laboratorio	447,10	469,46	1,00	469,46
	P.T.	Ufficio	17,63	18,51	1,00	18,51
	P.T.	Mensa	9,46	9,93	1,00	9,93
	P.T.	Spogliatoio 1	3,74	3,93	1,00	3,93
	P.T.	Bagno	3,40	3,57	1,00	3,57
	P.T.	Spogliatoio 2	3,38	3,55	1,00	3,55
	P.T.	Wc	2,63	2,76	1,00	2,76
	Subtotale Opificio P. T.		487,34	511,71	-	511,71
	P.T.	Ingresso/Vano scala	22,80	23,94	0,50	11,97
	P.1°	Vano scala	16,92	17,77	0,50	8,89
	P.1°	Corridoio	10,92	11,47	1,00	11,47
	P.1°	Antibagno	1,82	1,91	1,00	1,91
	P.1°	Wc	2,66	2,79	1,00	2,79
	P.1°	Antibagno	1,82	1,91	1,00	1,91
	P.1°	Wc	2,66	2,79	1,00	2,79
	P.1°	Magazzino/retrobottega	14,52	15,25	1,00	15,25
	P.1°	Negozi 1	94,98	99,73	1,00	99,73
	6					

	P.1°	Negozio 2	33,84	35,53	1,00	35,53
	Subtotale Negozio P. T. e 1°		202,94	213,09	-	192,24
			690,28	724,80	-	703,95
	<u>PORZIONE DI FABBRICATO IN USO ALLA DITT</u>					
	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP. CONV.
	E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	PONDERAZ.	VENDIBILE
	LIVELLO	DESTINAZIONE	[m²]	[m²]	[n.]	[m²]
	P.T.	Magazzino	111,22	116,78	1,00	116,78
	P.T.	Laboratorio	270,33	283,85	1,00	283,85
	P.T.	Ingresso/Portico	20,24	21,25	0,35	7,44
	P.T.	Spogliatoio	6,00	6,30	1,00	6,30
	P.T.	Wc	3,61	3,79	1,00	3,79
	Totale in uso		411,40	431,97	-	418,16
	<u>LOCALI TECNICI COMUNI A TUTTI GLI UTILIZZATORI</u>					
	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP. CONV.
	E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	PONDERAZ.	VENDIBILE
	LIVELLO	DESTINAZIONE	[m²]	[m²]	[n.]	[m²]
	P.T.	Centrale Termica	24,94	26,20	0,50	13,10
	P.T.	Vano contatori	4,73	4,98	0,50	2,49
	P.T.	Cabina ENEL	12,90	13,56	0,50	6,78
	Totale Locali Comuni		42,57	44,74	-	22,37
	<u>AREA SCOPERTA PERTINENZIALE SU CUI INSISTE L'INTERO FABBRICATO</u>					
	LIVELLO	DESCRIZIONE	SUP. NETTA	COEFF. POND.	S. C. V.	
	P. T.	Corte del Fabbricato	8.705,26	0,05	435,26	
	P. T.	Strada (Part. 771)	540,00	0,05	27,00	

TOTALE Corte Comune	9.245,26	-	462,26
----------------------------	-----------------	----------	---------------

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE

DESCRIZIONE	SUP. NETTA	SUP. COMM.	S. C. V.
LOCALI E	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Uffici, servizi e accessori P. T.	247,01	259,37	259,37
Opificio, servizi e accessori P. T.	802,89	843,04	772,31
[REDACTED]	1.049,90	1.102,41	1.031,68
Opificio, servizi e accessori P. T.	487,34	511,71	511,71
Negozio, servizi e accessori P. 1°	202,94	213,09	192,24
Subtotale in us [REDACTED]	690,28	724,80	703,95
Subtotale in us [REDACTED]	411,40	431,97	418,16
Subtotale Locali Tecnici Comuni	42,57	44,71	22,37
Totale Intero Fabbricato	2.194,15	2.303,89	2.176,16
Area scoperta pertinenziale	8.705,26	-	435,26
Area scoperta sede stradale	540,00	-	27,00
TOTALE CONSISTENZE	-	-	2.638,42

Le altezze interne utili, risultano comprese tra un minimo di m 2,75 (uffici al piano terra e negozio al piano primo), ed un massimo di m 5,75 (reparti di lavorazione e magazzini al piano terra). Le condizioni generali dell'intero stabile, se comparate all'epoca di edificazione del fabbricato (1970/1972), possono ritenersi buone, anche grazie ai continui interventi manutentivi. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, sono autonomi e conformi alla normativa vigente.

Il bene sub-stima confina, a Nord con residua proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ad Est con la pubblica Via Togliatti, a Sud con [REDACTED]

ed [redacted] ad Ovest con [redacted]

[redacted] alvo altri.

3. PROVENIENZA

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la relazione ipo-catastale predisposta da "Quantica di Arcaleni A." con repertori di Conservatoria aggiornati al 25.02.2014, emerge come, **già ante ventennio**, i beni immobili oggetto di stima, nella loro originaria indicazione catastale, risultassero in **piena ed esclusiva proprietà** della attuale ditta intestataria:

- [redacted] con sede in Corciano, Via Palmiro Togliatti n. 75, P.

IVA [redacted]

a questa pervenuti dal [redacted] per **atto di aggiudicazione** e successivo **decreto di trasferimento**, emesso dal Giudice Delegato Dott. Sandro Cossu, **trascritto il 28.03.1987 al n. p. 4717** di formalità; il tutto in riferimento a terreno di m² 11.360 con entrostante stabilimento industriale in Taverne di Corciano, lungo la SS 75-bis Trasimeno Ovest, censito al N.C.E.U. Fg. 34 Part. 24 Categoria D/1 e al N.C.T. Fg. 34 Part. 24.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In riferimento ad alcune porzioni afferenti all'opificio oggetto di stima, risultano in corso di validità i seguenti atti:

- contratto di **locazione commerciale**, registrato a Perugia in data 15.08.1987 al n. 5467 - S. 3, corrente tra il Locatore [redacted] ed il Conduttore [redacted] per la durata di anni sei a decorrere dal 01.09.1987 sino al 31.08.1993, con ultimo rinnovo sino

██████████ il canone annuo è convenuto in € 15.600,00, senza aggiornamento annuale del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Oggetto della locazione commerciale risulta una porzione di capannone industriale di superficie pari a m² 510 circa, di cui m² 200 circa per uso laboratorio e m² 310 per uso magazzino;

- contratto di **locazione** ad uso **commerciale**, registrato a Perugia in data 13.03.2008 al n. 3489 - Mod. 3°, corrente tra il Locatore ██████████

██████████ ed il Conduttore ██████████ per la durata di anni sei a decorrere dal 01.03.2008 sino al 28.02.2014 ed automaticamente rinnovabile per uguale periodo; il canone annuo è convenuto in € 21.600,00 oltre ad IVA, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT. Oggetto della locazione commerciale risulta una porzione di capannone di superficie pari a m² 400 circa;

- contratto di **affitto di ramo d'azienda**, a Rogito Notaio Piergentile Corneli del 12.11.2013 - Rep. n. 196, corrente tra la Concedente

██████████ e l'Affittuaria / Condutrice ██████████

██████████ per la durata di mesi sei a decorrere dal 12.11.2013 sino al 11.05.2014, tacitamente rinnovabile di sei mesi in sei mesi, in assenza di disdetta di una delle parti contraenti; il canone annuo del ramo d'azienda concesso in affitto è concordemente determinato tra le parti in € 6.000,00 oltre IVA, da pagarsi in canoni mensili anticipati di € 500,00 ciascuno, oltre IVA.

Oggetto del contratto di affitto risulta una porzione dello stabile di superficie pari a m² 230 circa, di cui m² 200 c.ca destinati alla

vendita e m² 30 c.ca a magazzino; il tutto oltre ai beni mobili indicati al punto 3b) del citato contratto, cui si rimanda.

Per quanto sopra, l'immobile in parola, risulta in parte occupato da soggetti terzi e, pertanto, solo parzialmente nella disponibilità della ditta proprietaria.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della relazione ipo-catastale, predisposta dalla ditta [REDACTED] con repertori di Conservatoria aggiornati al 25.02.2014, emerge come, in riferimento ai nominativi ed agli immobili oggetto di analisi, **risultano** le formalità appresso indicate.

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **N. 4717 R. P. del 28.03.1987**: aggiudicazione per Lit. 361.760.000, a favor [REDACTED], contro Fallimento [REDACTED] con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato Dott. Sandro Cossu, avente ad oggetto terreno di m² 11.360 con entrostante stabilimento industriale in Taverne di Corciano, lungo la SS 75-bis Trasimeno Ovest, censito al N.C.E.U. Fg. 34 Part. 24 Categoria D/1 e al N.C.T. Fg. 34 Part. 24.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **N. 15210 R. P. del 23.07.2004 - servitù di passo pedonale e carraio**, a favo [REDACTED] Corciano, contro [REDACTED] Corciano, per atto Notaio Anedda Angioy Paolo Efisio Rep. 120055 del 20.07.2004. **Fondo servente**, terreno in Corciano, Voc. Taverne censito al Catasto Terreni al Foglio n. 34 con la Particella n. 24 (m² 10.820). **Fondo Dominante**, terreni in Corciano, Voc. Taverne censiti

al Catasto Terreni al Foglio n. 34 con le Particelle n. 25 (m² 1.680) e n. 26 (m² 4.120), oltre agli Enti Urbani censiti al Catasto Terreni al Foglio n. 34 con le Particelle n. 776 e n. 777. Risultano Dominanti anche gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 Particella n. 773-Sub. 3 (laboratorio m² 144), 773-Sub. 4 (laboratorio m² 321), 773-Sub. 5 (laboratorio m² 121), 773-Sub. 17 (laboratorio m² 82), 773-Sub. 18 (laboratorio m² 124), nonché i fabbricati in corso di costruzione censiti al Foglio n. 34 con la Particella n. 773-Subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-19-20-21 ed i relativi Enti Comuni censiti al Foglio n. 34 con la Particella n. 773-Subalterni 1-2.

ISCRIZIONI CONTRO

■ **N. 1818 R. P. del 09.05.1987** - ipoteca convenzionale (**prescritta**) per Lire 900.000.000 (£. 450.000.000 per sorte di finanziamento da [redacted] Perugia (P. IVA [redacted] contro [redacted] Corciano (P. IVA [redacted] gravante su immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 34 Particella n. 24 (opificio P. T. e 1°) e al Catasto Terreni al Foglio n. 34, Particella n. 24 (corte scoperta annessa m² 11.360).

■ **N. 1055 R. P. del 03.04.1995** - ipoteca convenzionale (**solo formalmente esistente**) per Lire 1.350.000.000 (£. 500.000.000 per sorte di mutuo da rimborsare in 7 anni con n. 28 trimestralità a partire dal 1.06.1995 sino al 31.05.2002), a favore di [redacted] [redacted] ravante su intero fabbricato e

corte scoperta annessa, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 34, Particella n. 24 Sub. 6 (categoria e consistenza da determinare); titolo Dott. Giuseppe Brunelli Rep. n. 51611 del 29.03.1995. *Alla data del 20.11.2013 non risultano annotamenti a margine.*

- **N. 1847 R. P. del 18.06.1997** - ipoteca convenzionale (**cancellata**) per Lire 3.000.000.000 (£. 1.500.000.000 per sorte di finanziamento da

[redacted], contro [redacted]
Corciano [redacted] gravante su immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 34, Particella n. 24, Subalterno n. 6 (altro tipo di fabbricato) ed al Catasto Terreni al Foglio n. 34, Particella n. 24 (terreno m² 11.360). *Risulta a margine annotazione n. 2287 del 11.06.2003 (Cancellazione Totale).*

- **N. 482 R. P. del 031.01.2003** - ipoteca convenzionale per Euro 1.400.000,00 (€ 700.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 9 anni), a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] gravante su opificio, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 34, Particella n. 24 Sub. 6 e Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n. 34, Particella n. 24 (m² 11.360). *Alla data del 20.11.2013 non risultano annotamenti a margine.*

ANNOTAMENTI A FAVORE

Nulla risulta alla data del 25.02.2014.

ANNOTAMENTI CONTRO

- N. 2287 R. P. del 18.06.1997 - annotamento di cancellazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a margine dell'ipoteca n. 1847 del 18.06.1997.

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento all'immobile oggetto di stima sono stati reperiti gli atti amministrativi appresso riportati.

6.1. Pratica edilizia

- **Permesso di Costruzione n. 779/1969**, rilasciato in data 11.06.1970 in favore della Ditta [REDACTED] relativo alla "Costruzione di un capannone industriale" sito in Corciano, Loc. Taverne, Foglio n. 34, Partt. 23-24;
- **Permesso di Costruzione n. 179/1971**, rilasciato in data 17.09.1971 in favore della Ditta [REDACTED] nte ad oggetto la "Variante al Progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 779/1969";
- **Accoglimento richiesta concessione ad edificare Prot. n. 3232 del 29.04.1996**, trasmesso alla [REDACTED] ed avente ad oggetto la "apertura di n. 3 finestre";
- **Concessione di Eseguire Attività Edilizia di Trasformazione Urbanistica Prot n. 3232 (Pratica n. 9214)**, rilasciato in data 23.10.1996 in favore della [REDACTED] avente ad oggetto la "apertura finestre" su immobile in Corciano, Foglio n. 34, Part. 24;
- **D.I.A. Prot. n. 4869 del 14.02.2008**, presentata [REDACTED] [REDACTED] n data 13.02.2008, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di "frazionamento e cambio di destinazione d'uso dei locali posti al

piano terra di un capannone artigianale” sito in Comune di Corciano,

Foglio n. 34, Part. 24.

6.2. Certificazione Impianti

- **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**, sottoscritta dal Tecnico abilitato Geom. Maurizio Vincenti, in data **08.11.2013**.

6.3. Agibilità

- **Permesso di Agibilità di Opificio ristrutturato n. 5253/1987**, rilasciato in data 04.03.1995 in favore della [REDACTED] relativo all’opificio ristrutturato composto di “*piani n. 1, vani n. 16, di cui stanze n. 9 e vani accessori n. 21, perché riconosciuto idoneo all’agibilità*”;
- **Permesso di Agibilità di un Negozio ristrutturato n. 7129/1994**, rilasciato in data 27.01.1995 in favore della [REDACTED] relativo al negozio ristrutturato composto di “*piani n. 1, vani n. 5, di cui stanze n. 3 e vani accessori n. 2, perché riconosciuto idoneo all’agibilità*”.

6.4. Giudizio di conformità catastale

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, l’immobile oggetto di stima, nella sua consistenza attuale, risulta conforme alle planimetrie catastali, fatta eccezione per lievi modifiche nella distribuzione degli spazi interni, ritenute dallo scrivente non essenziali.

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l’aspetto economico del **valore di mercato** all’attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, ritiene opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario** scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte** e/o **detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), determinata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Tale norma prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto alle **superfici dei vani a destinazione particolare**, nonché alle **superfici scoperte rilevate**, sono stati applicati seguenti coefficienti di ponderazione:

a. 50% a locali tecnici e vani scala;

b. 35% a logge, ingressi e porticati;

c. 5% alla corte di pertinenza esclusiva, completamente urbanizzata.

Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni. In particolare, si è tenuto conto del fatto che il bene in esame, ancorché edificato in epoca remota, si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo. Quanto alla corte pertinenziale ad uso esclusivo, oltre all'ampiezza ed alla collocazione strategica del lotto, si è tenuto conto del fatto che la stessa risulta completamente asfaltata, recintata e provvista di parcheggi ed aiuole ben sistemate a verde.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** dell'immobile, sarà determinato moltiplicando la Superficie Convenzionale Vendibile (**m²**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito saranno indicati i valori unitari assegnati a ciascuna porzione ed il valore di stima dell'intero compendio oggetto di valutazione.

DESCRIZIONE PORZIONI	SUP. CONVENZ.	VALORE	VALORE
IMMOBILIARI	VENDIBILE	UNITARIO	TOTALE
-	[m ²]	[Euro/m ²]	[Euro]
Uffici, servizi e accessori P. T.	259,37	650,00	168.590,50
Opificio, servizi e accessori P. T.	772,31	450,00	347.539,50
	1.031,68	-	516.130,00
Opificio, servizi e accessori P. T.	511,71	450,00	230.269,50
Negozi, servizi e accessori P. 1°	192,24	850,00	163.404,00
Subtot. in uso	703,95	-	393.673,50
Opificio P.T. in us	418,16	450,00	188.172,00
Subtotale in uso	418,16	-	188.172,00
Locali Tecnici comuni P. T.	22,37	450,00	10.066,50
Subtotale	22,37	-	10.066,50
Area pertinenziale (Part. 24)	435,26	450,00	195.867,00
Sede Stradale (Part. 771)	27,00	0,00	0,00
Subtotale pertinenza scoperte	462,26	-	195.867,00
TOTALE COMPLESSIVO - COPERTO E SCOPERTO			1.303.909,00
Operando gli opportuni arrotondamenti , avremo, quale più probabile valore di mercato dell'opificio artigianale/commerciale, sito in Comune di Corciano - Via Palmiro Togliatti n. 75:			
EURO 1.304.000,00 [EURO: UNMILIONETRECENTOQUATTROMILA/00]			
Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.			
Perugia, 28 febbraio 2014		Il Tecnico	
Dott. Agr. Andrea Battaglini			

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (Pag. n. 12)
- 2) Documentazione catastale (Pag. n. 17)
- 3) Ripresa aerea della zona in esame (Pag. n. 1)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 30)
- 5) Attestazione di Prestazione Energetica (Pag. n. 5)
- 6) Atto di provenienza - Verbale incanto (Pag. n. 5)
- 7) Contratti di locazione commerciale (Pag. n. 16)
- 8) Contratto di affitto di ramo d'azienda (Pag. n. 14)
- 9) Relazione ipo-catastale (Pag. n. 8)