

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

OMISSIS

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

redatta nell'interesse della  
OMISSIS

Perugia, 19 giugno 2017

[Redacted signature area]

Via M. ...  
[Redacted address area]

Nel mese di febbraio 2017 il OMISSIS, quale Rappresentante Legale OMISSIS, con sede in via Settevalli n. 213/2015 Perugia, conferiva al sottoscritto tecnico, OMISSIS, l'incarico di *redigere relazione tecnica estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà dalla ditta committente, beni immobili siti in Comune di Perugia, loc. Ponte San Giovanni e via Settevalli, in Comune di Corciano via Ponchielli ed in Comune di Sondrio loc. Livigno; come meglio individuati di seguito. Si chiedeva inoltre di procedere a valutazione dei beni mobili, attrezzature e magazzino di proprietà come da elenco fornito.*

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

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

Alla luce di tutta tale documentazione reperita, di quanto fornito dal committente, di quanto visto ed accertato sul posto e

delle indagini estimative eseguite lo scrivente tecnico è in grado di rispondere compiutamente all'incarico assegnatogli.

### **BENI IMMOBILI**

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

#### CESPITE A- Via ponchielli - Corciano

#### A - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
39	1701	5	C/1	5	100 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	€ 4.575,81
39	1701	10	A/10	1	12 vani	304 m <sup>2</sup>	€ 3.222,69
39	1701	17	C/1	4	249 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	€ 4.886,71
39	1701	18	C/2	6	33 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	€ 73,29
39	1701	19	C/3	U	68 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	€ 245,83

A completamento di quanto sopra, si allegano visure catastali (allegato n. A1), planimetrie catastali urbane scala 1:200 dei fabbricati e relativo elaborato planimetrico (allegato n. A2),

planimetrie catastali vax scala 1:2000 dell'area (allegato n. A3) e ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. A4).

### **A – DESCRIZIONE GENERALE**

Il Cespite A è rappresentato da alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso a destinazione commerciale e direzionale, sito in Comune di Corciano, in Via Ponchielli.

Trattasi di una zona commerciale in forte espansione che gode della vicinanza dello svincolo della E45, uscita Olmo.

Il fabbricato di maggiori consistenze e di recente edificazione insiste all'interno di una corte comune a tutti gli immobili, alla quale si accede tramite due cancelli carrabili con apertura a scorrimento. Tale corte è adibita a corsia di manovra e parcheggio fruitori e clienti e presenta pavimentazione con manto bituminoso e posti auto in parte con pavimentazione in autobloccanti drenanti. La corte risulta anche delimitata su tutti i lati con muretto in c.a. e soprastante rete metallica plastificata.

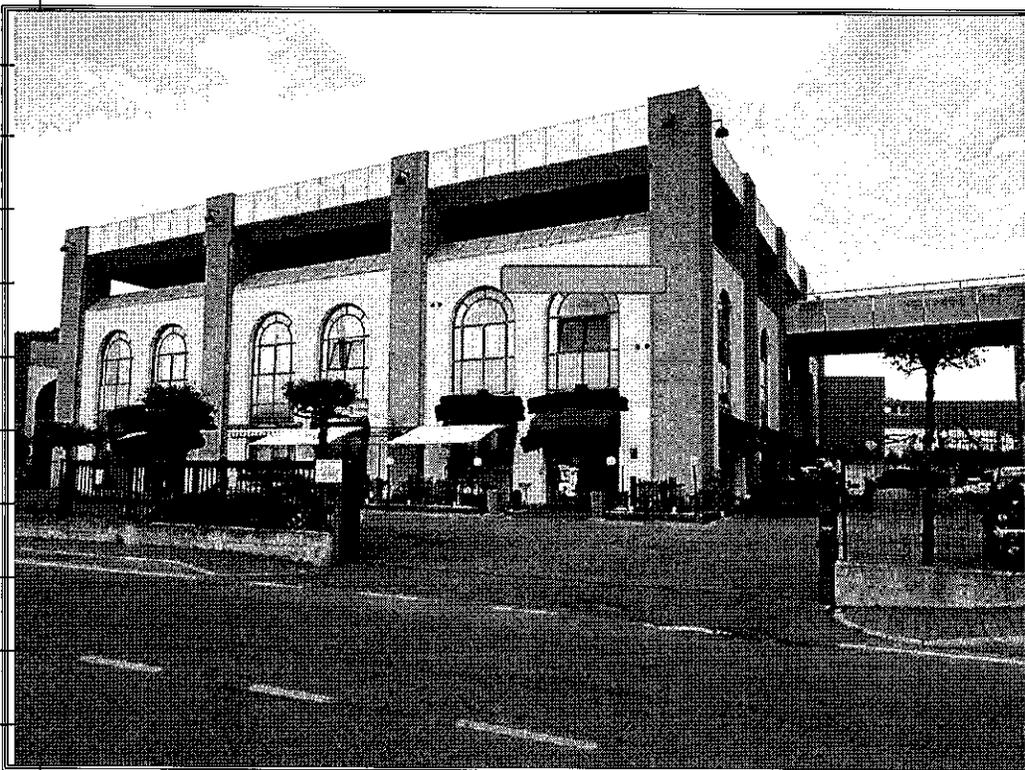
Esternamente il fabbricato presenta struttura in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati con colonne rivestite in mattoni faccia a vista. L'immobile si eleva su tre piano fuori terra e presenta tetto piano con cordolo rivestito in pannelli metallici. Il fabbricato presenta anche un collegamento esterno sopraelevato e pedonale con il corpo di fabbrica

adiacente.

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli beni immobili costituenti il cespite oggetto di valutazione.

***Foto n. 1***

*Lotto A Corciano via Ponchielli – vista esterna del complesso*



**A1 – Negozio P.T. – fg.39 part. 1701 sub. 5**

Trattasi di una unità immobiliare a piano terra che si affaccia sul lato ovest, opposto all'ingresso alla corte comune. Tale unità attualmente è destinata a scuola di danza, pur mantenendo la

destinazione catastale-urbanistica a negozio. Tramite una porta con struttura metallica e pannellatura in vetro si accede all'unità immobiliare che di fatto si compone di zona ingresso, due sale per allenamento e ballo, spogliatoio, ripostiglio e bagno; il tutto per una superficie commerciale di mq 218 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono di livello medio alto e precisamente:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura ad eccezione delle sale per allenamento e ballo che presentano pavimento in monocottura con soprastante rivestimento in laminato;
- pareti perimetrali parte in vetro oscurato a tutta altezza e parte in muratura intonacata e tinteggiata;
- tramezzature interne parte in cartongesso con pareti attrezzate;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto termoidraulico privo di caldaia;
- impianto di riscaldamento mobile con diffusori di aria calda elettrici;
- porta di accesso e porte delle uscite di sicurezza in struttura metallica e pannellature in vetro;
- porte interne degli spogliatoi in PVC a soffietto;
- porta del ripostiglio e dei bagni in legno tamburato e verniciato;

- bagno dotato degli usuali accessori.

Si precisa che rispetto alla planimetri catastale, l'unità immobiliare in oggetto presenta una distribuzione degli spazi interni difforme. Tale difformità è dovuta solamente alla installazione di divisori in struttura leggera.

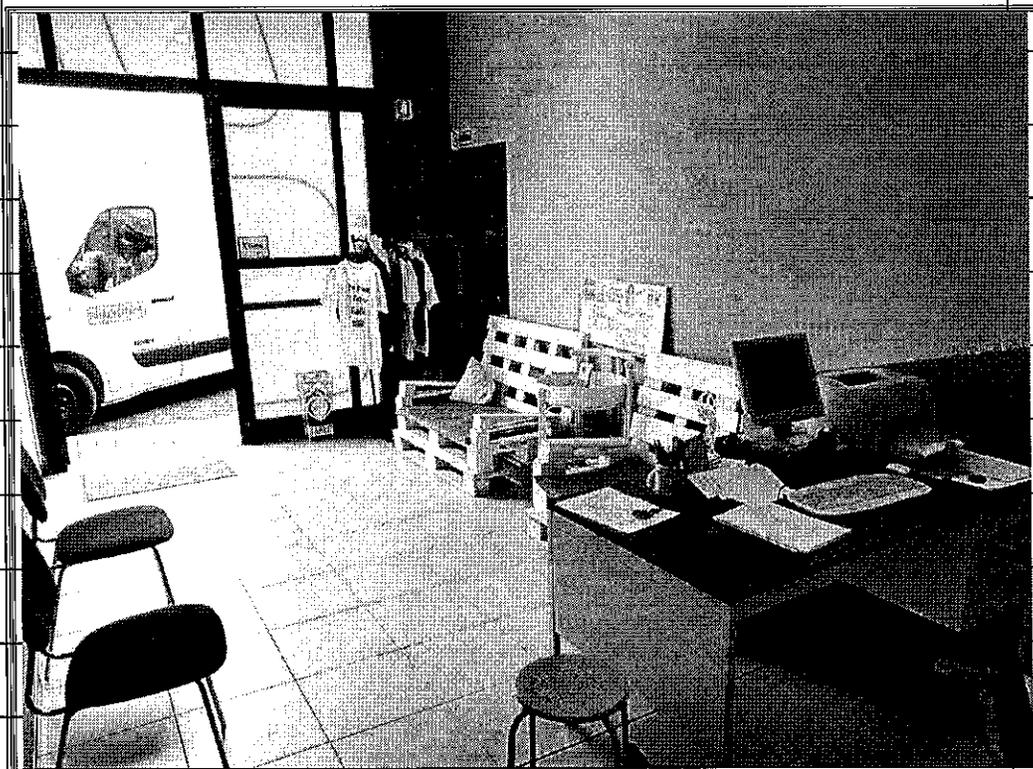
**Foto n. 2** Lotto A1 Corciano via Ponchielli –



Foto n. 3 Lotto A1 Corciano via Ponchielli –



Foto n. 4 Lotto A1 Corciano via Ponchielli –



**A2 – Ufficio P.1 – fg.39 part. 1701 sub. 10**

L'ufficio direzionale è sito al piano primo del fabbricato, al quale si accede tramite il vano scala comune, dotato anche di ascensore, che insiste sul lato nord del complesso immobiliare.

Tramite una porta a due ante in struttura metallica e vetro si accede all'unità in oggetto, la quale si compone di ingresso, sala d'attesa, ripostiglio, uffici open-space con divisori in pannelli di vetro, tre bagni ed ufficio direzionale con bagno privato; il tutto per una superficie commerciale di mq 293 circa.

Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti:

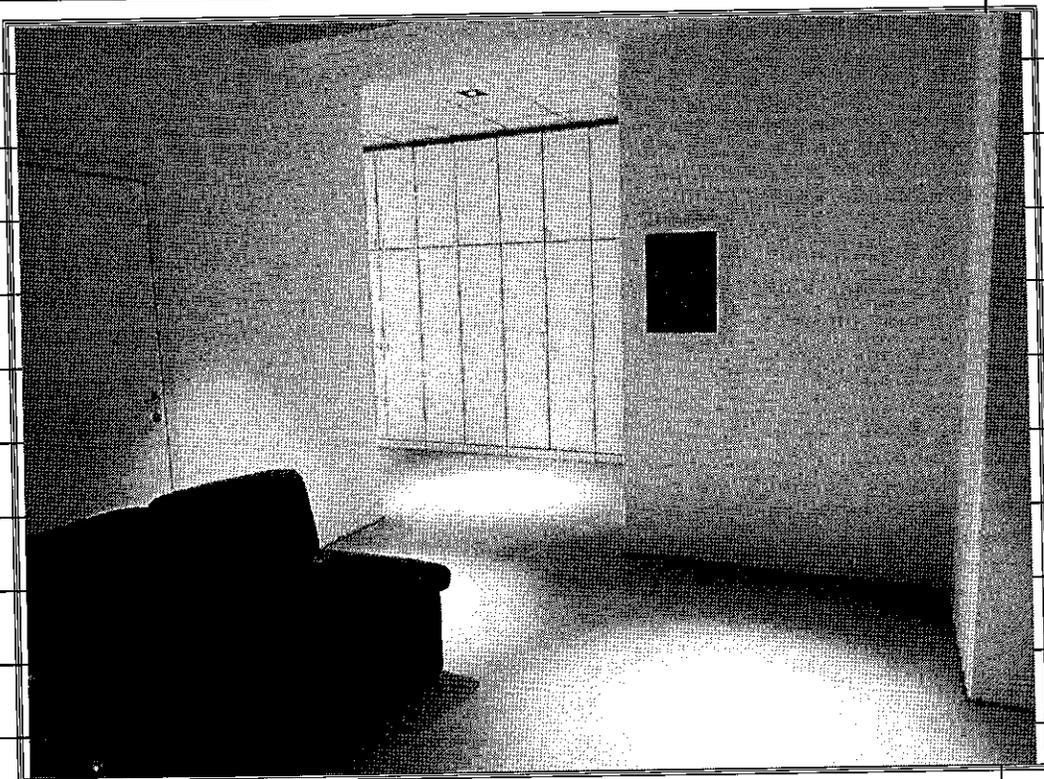
- pavimentazione rivestita in moquette ad eccezione dei locali bagni che presentano pavimento rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti perimetrali parte in vetro a tutta altezza e parte in pannelli prefabbricati intonacati e tinteggiati;
- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in struttura metallica e pannelli in vetro con porte integrate;
- impianto elettrico interamente sotto traccia con corpi illuminanti a soffitto inseriti nei pannelli della controsoffittatura;
- impianto termoidraulico dotato di caldaia, alimentata a

metano, con radiatori in alluminio installati solo nei bagni;

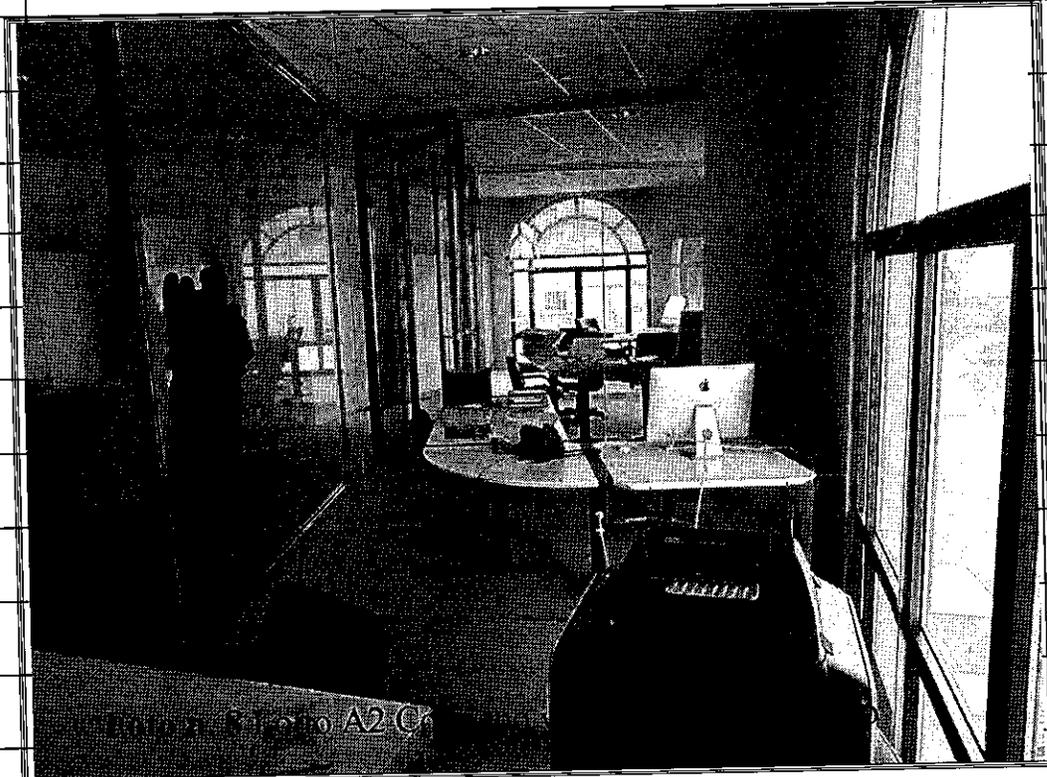
- impianto di riscaldamento e condizionamento dei locali ufficio con split a parete;
- porta dei bagni in legno tamburato e verniciato;
- bagni dotati degli usuali accessori;
- bagno privato all'interno dell'ufficio direzionale dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia.

Si precisa che l'unità immobiliare appena descritta è stata rifinita con materiali di pregio. Si fa anche presente che le pareti divisorie mobili e le pareti attrezzate sono state installate dal conduttore e per tale motivo lo scrivente tecnico non ne terrà conto nella successiva fase di stima.

**Foto n. 5** Lotto A2 Corciano via Ponchielli – ufficio

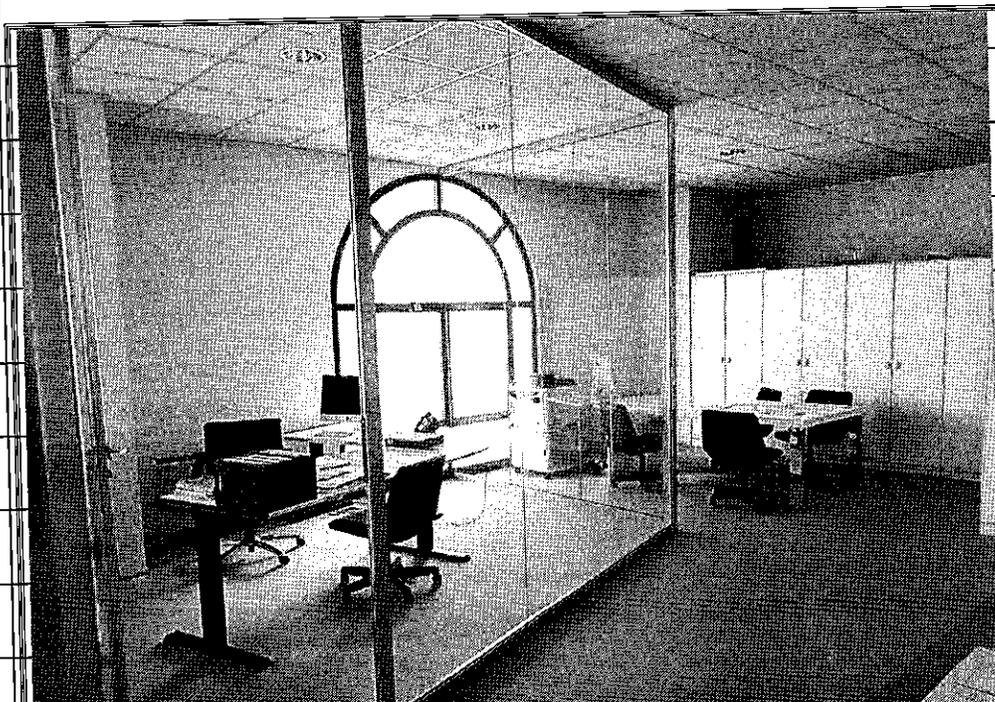


**Foto n. 6** Lotto A2 Corciano via Ponchielli – ufficio

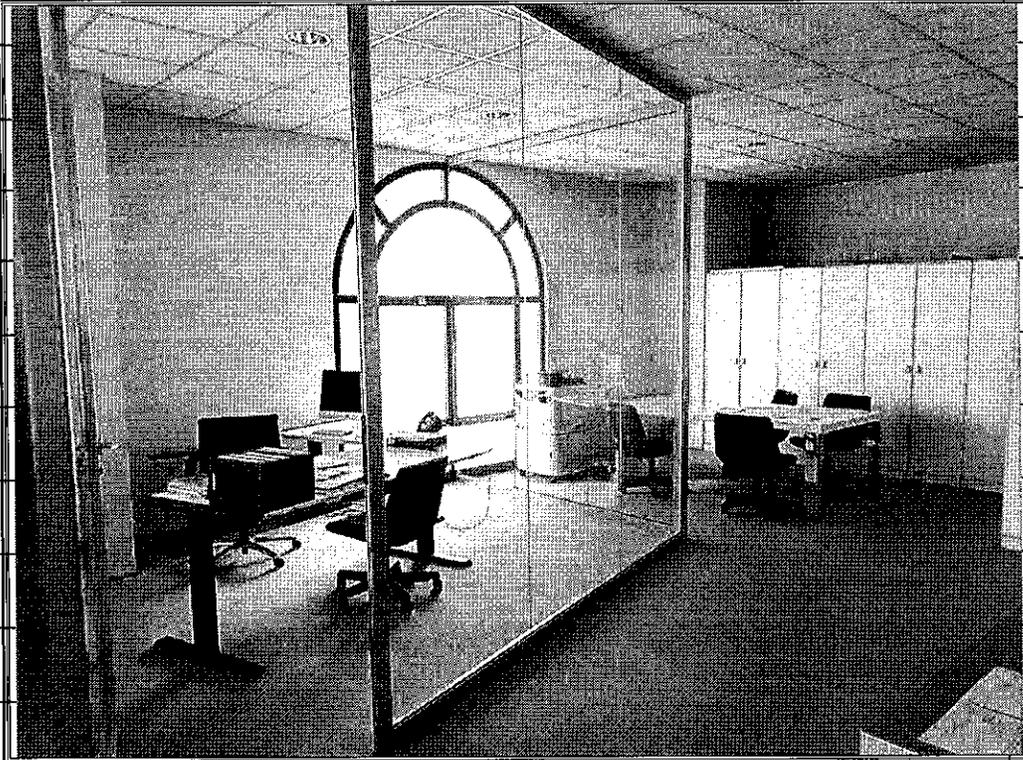


**Foto n. 7** Lotto A2 Corciano

Via Ponchielli – ufficio



**Foto n. 8** Lotto A2 Corciano via Ponchielli – ufficio



**Foto n. 9** Lotto A2 Corciano via  
Ponchielli – ufficio



**A3 – Ristorante-pizzeria P.T. – fg.39 part. 1701 sub. 17-18-19**

Sul lato fronte strada, al piano terra del fabbricato, si affaccia l'unità immobiliare adibita a ristorante pizzeria. Tramite una porta in struttura metallica con pannellatura in vetro si accede al ristorante che si compone di una sala attrezzata con bancone bar e pizzeria a vista, una sala di dimensioni inferiori sul retro, cucina, ripostiglio, locale magazzino con celle frigorifere e bagni per personale e clienti. La superficie commerciale complessiva è di mq 443 circa (di cui 335 per il sub. 17, mq. 36 per il sub. 18 e mq. 72 per il sub. 19). Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti:

- pavimento delle sale per la ristorazione rivestite con parquet a listelli ed in parte rivestito con resine;
- pavimento dei locali cucina, magazzino e bagni rivestiti in mattonelle in monocottura;
- pareti perimetrali parte in struttura metallica e vetro a tutta altezza e parte in pannello prefabbricato intonacato e tinteggiato;
- pareti della cucina e dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in laterizi

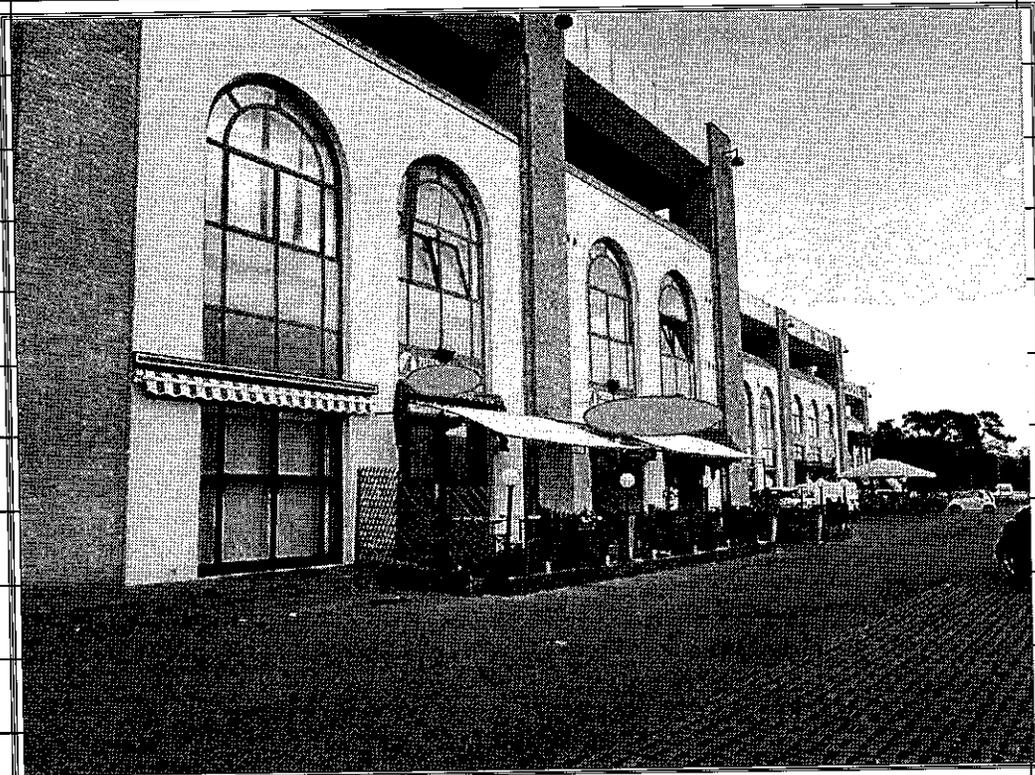
intonacati e tinteggiati;

- impianto elettrico interamente sotto traccia ad eccezione dei locali di servizio;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con split a soffitto in parte integrati nella controsoffittatura;
- porte di ingresso, sia principale che quelle di accesso al locale cucina, magazzino e sala sul retro, in struttura metallica e vetro;
- porte interne dei bagni in legno tamburato;
- bagni dotati degli usuali accessori.

Si precisa che stante la destinazione dell'unità immobiliare, in fase di sopralluogo quest'ultima presentava sistemazioni interne atte a rendere i locali maggiormente fruibili ed accoglienti per la ristorazione (porzioni di sala con pavimentazione rialzata, controsoffittatura sagomata, riproduzione di colonne e ringhiere, ecc).

L'unità immobiliare appena descritta gode anche di una pedana in legno rialzata, sul lato frontale, per l'accoglienza dei clienti nei periodi primaverili-estivi.

**Foto n. 10** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



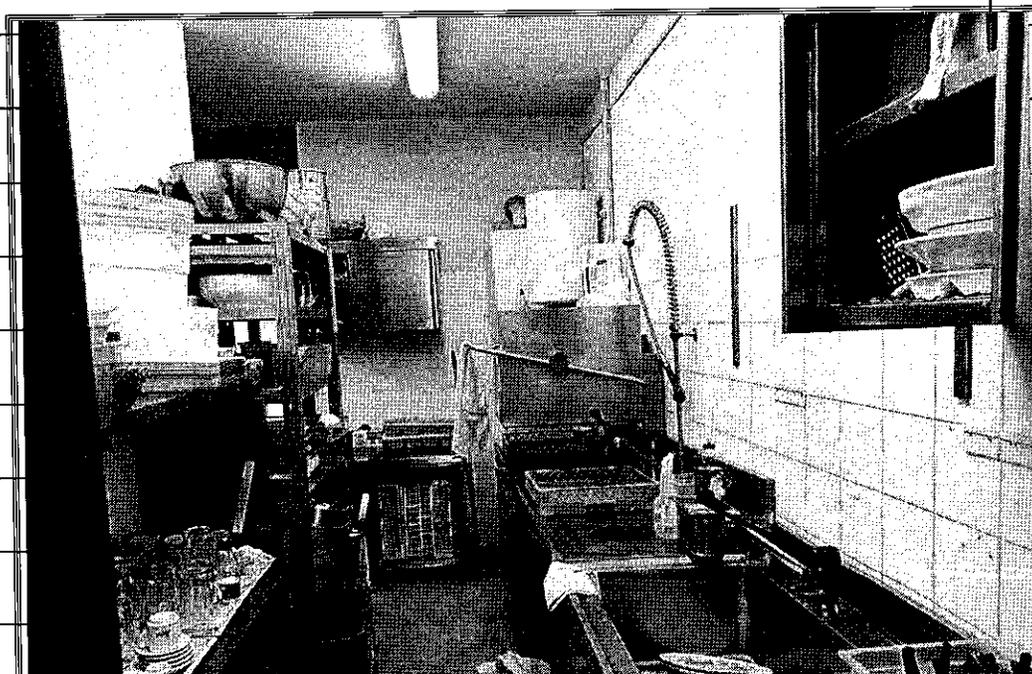
**Foto n. 11** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



**Foto n. 12** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



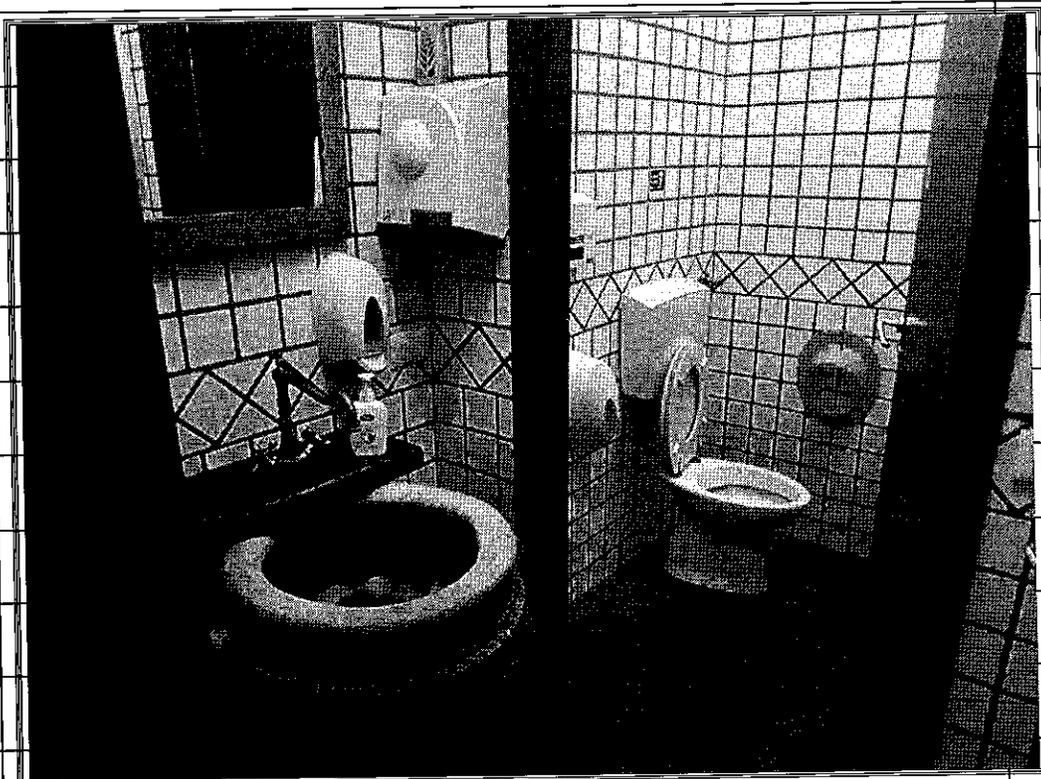
**Foto n. 13** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



**Foto n. 14** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



**Foto n. 15** Lotto A3 Corciano via Ponchielli – Pizzeria



**A4 – Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 25**

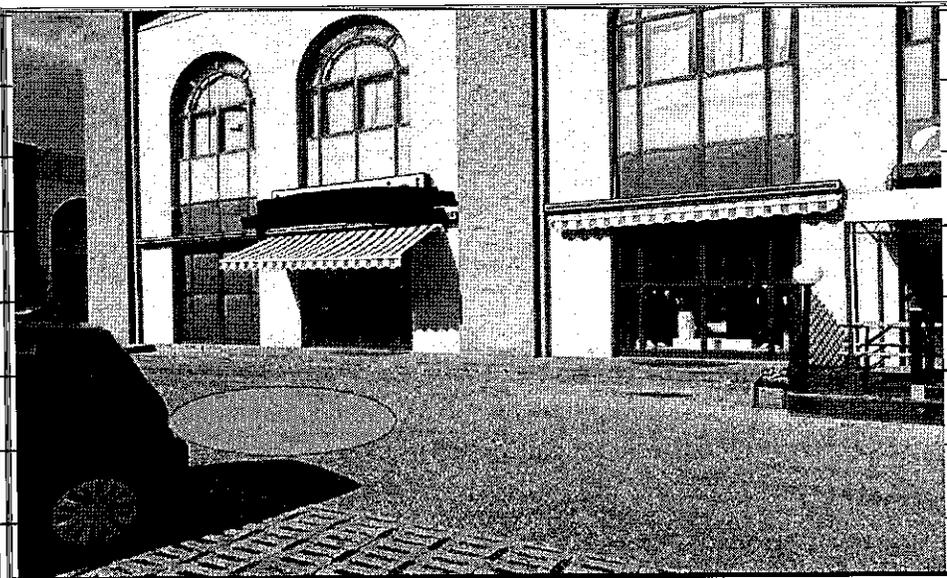
È questo un negozio a piano terra che si affaccia sul lato frontale del fabbricato, ed è adiacente all'unità immobiliare destinata a ristorazione appena descritta. E' questa la porzione di maggior pregio dello stabile in quanto posta frontalmente all'ingresso carrabile e con buona visibilità dalla strada.

Il negozio, al quale si accede direttamente dalla corte comune, tramite una porta in struttura metallica e vetro, si compone di un unico locale open-space oltre ad un ripostiglio e bagno. L'intera unità immobiliare, ad oggi adibita a negozio di abbigliamento, interessa una superficie commerciale di mq 221 circa. le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti:

- pavimento rivestito in mattonelle in monocottura;
- pareti perimetrali parte in struttura metallica e vetro a tutta altezza e parte in muratura intonacata e tinteggiata;
- pareti dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- tramezzature interne parte in cartongesso e parte in laterizi intonacati e tinteggiati;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con split a soffitto integrati nella controsoffittatura;
- porte di ingresso in struttura metallica e vetro;
- porte interne dei bagni in legno tamburato;

- bagni dotati degli usuali accessori.

**Foto n. 16** Lotto A4 Corciano via Ponchielli – Negozio



**Foto n. 17**

Lotto A4 Corciano via Ponchielli – Negozio

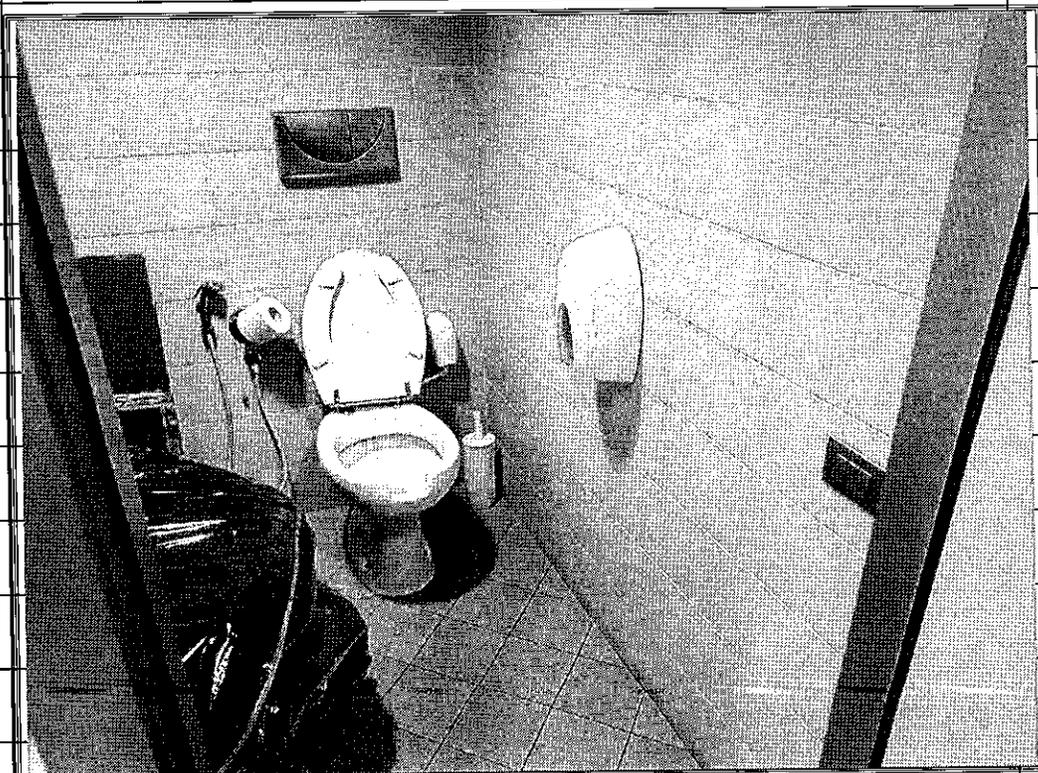


**Foto n. 18**

Lotto A4 Corciano via Ponchielli – Negozio



**Foto n. 19** Lotto A4 Corciano via Ponchielli – Negozio



**A - TITOLI DI POSSESSO**

- Le unità immobiliari, facenti parte del cespite A, sono attualmente locate, come di seguito riportato:
- 
- 1. A1- Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 5 – immobile locato OMISSIS con contratto del 27.07.2015, (allegato n. A5), con scadenza al 31.08.2021 e canone annuo pari ad € 9.600,00 fino al 30/08/2017 e di € 13.200,00 dal 01.09.2017.
- 2. A2- Ufficio P.1 – fg. 39 part. 1701 sub. 10 – immobile locato alla OMISSIS con contratto del 11.05.2016, (allegato n. A6), con scadenza al 01.06.2026 e canone annuo pari ad € 19.200,00.
- 3. A3 - Ristorante P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 17-18-19 - immobile locato alla OMISSIS con contratto del 03.03.2005 e successiva appendice del 15.10.2015, (allegato n. A7), con scadenza al 30.04.2011 e tacitamente rinnovabile di 6 anni in 6 anni e canone annuo pari ad € 36.000,00. Non risulta sia stata data disdetta e quindi il contratto risulta tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni.
- 
- 4. A4 – Negozio P.T. – fg. 39 part. 1701 sub. 25 - immobile locato OMISSIS con contratto del 01.08.2016, (allegato n. A8), con scadenza al 31.07.2022 e canone annuo pari ad € 18.000,00.

• **A - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE  
RILASCIATE PER GLI IMMOBILI**

Per l'immobile oggetto di valutazione il Comune di

Corciano ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- • Concessione Edilizia n. 8530 del 30.04.1999;
- • Concessione Edilizia n. 455 del 22.11.2000;
- • Concessione Edilizia n. 404 del 30.10.2001;
- • Concessione edilizia n. 532 del 21.01.2002, prot. 26237;
- • Permesso di costruire n. 96 del 07.05.2004, prot. 3989;
- • Permesso di costruire n. 152 del 14.04.2005, prot. 11857;
- • Permesso di Costruire n. 6 del 7.05.2004 immobile A3 (allegato A9);
- • Permesso di Costruire n. 152 del 13.05.2005 in variante al precedente n. 6/2005 (allegato A10);
- • Certificato di Agibilità – prot. n. 40085 del 22.12.2005 riguardante per l'immobile A1 (allegato A11);
- • Certificato di Agibilità – prot. n. 24769 del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A3 (allegato A12);
- • Certificato di Agibilità – del 13.05.2005 rilasciato per l'immobile A2 (allegato A13);
- ~~Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica dell'area ove sorge il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Corciano (vedi estratto – allegato n. A14) Zone CA11: aree di~~
- completamento e integrazione, modi di intervento ammessi - come Articolo 45.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire a seguito dell'incarico conferito  
dalla OMISSIS.

Perugia, 19 giugno 2017

omissis