

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto tecnico Geom. Claudio Vicarelli procede alla relazione immobiliare tecnico-descrittiva ed alla valutazione di un edificio industriale posto in Via dell'Acciaio n° 5, Zona Industriale Ponte Felcino - Perugia.

DATI CATASTALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto è ubicato nella Zona Industriale di Ponte Felcino, Comune di Perugia, e risulta riportato al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio n° 220 con la particella n° 840 , Ente Urbano, superficie catastale mq. 4.775.

Al Catasto Urbano dello stesso Comune di Perugia l'immobile è riportato al foglio n° 220 con la particella 840 (magazzini, laboratori lavorazioni frutta secca e confezionamento servizi, uffici e spogliatoi al piano terra ed uffici al piano primo) categoria D/8 , -rendita catastale €. 8.511,21.

Il fabbricato sopra riportato è intestato presso l'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, alla ditta [REDACTED] con sede in Via dell'Acciaio n° 5, 06134 Ponte Felcino, Perugia, partita iva [REDACTED]

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

La proprietà dell'immobile sopra descritto è stata trasferita alla [REDACTED] con sede in Via dell'Acciaio n. 5 , Zona Industriale Ponte Felcino, Perugia, partita iva [REDACTED] con atto di cessione di Azienda stipulato in Perugia dal Notaio Dr. Martirani Luigi in data 30 dicembre 1991 repertorio n° 69152, raccolta n° 6833.



DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'edificio è stato realizzato in cemento armato prefabbricato, con strutture di fondazione gettate in sito, elevazione in telaio di travi e pilastri in cemento armato, solaio in lastre in calcestruzzo armato precomprese, copertura con travi a Y precomprese, manto superiore in lastre ondulate e controsoffitto in lastrine piane con materassino isolante.

Le pareti esterne per la parte della facciata e del corpo uffici sono realizzate con pannelli orizzontali in calcestruzzo armato prefabbricato con interposto stato isolante in lastre di polistirolo, le pareti dell'edificio per la parte industriale sono in pannelli verticali in calcestruzzo prefabbricati modulari e coronamento di finitura superiore in scossalina metallica.

Tutte le pareti interne ed esterne sono tinteggiate.

Le vetrate degli uffici sono realizzate tramite finestrate e vetrine a nastro con infissi in alluminio e vetri, le finestrate modulari ricavate nei pannelli verticali di tamponatura sono in metallo e vetri.

I portoni industriali sono di dimensioni tali da consentire l'accesso di veicoli pesanti e la movimentazione delle merci in arrivo ed in partenza con mezzi meccanici, sono costruiti in telaio in profilati di acciaio ed in lamiera presso piegata verniciata con ante apribili.

La pavimentazione interna è stata realizzata con massetto di calcestruzzo armato e rete elettrosaldata in tondini di acciaio con finitura superiore antiusura al quarzo sferoidale, il tutto posto sopra idonea massicciata in misto granulometrico stabilizzato meccanicamente.

Un ampio piazzale bitumato contorna l'immobile e consente l'ingresso ed uscita sulla via pubblica tramite ampio cancello carrabile ed ingresso



pedonale.

La porzione di copertura sopra la zona uffici al piano primo è realizzata con solaio in lastre piane, coibentato ed impermeabilizzato.

L'edificio è in normale stato di manutenzione in relazione all'epoca di costruzione ed alle tecniche di realizzazione.

Tutti i locali sono dotati di idoneo impianto elettrico per l'illuminazione dei diversi vani e di forza motrice con sistemi specifici e per le potenze occorrenti alle esigenze delle varie zone.

L'edificio al piano terra è costituito da un ampio magazzino per i prodotti in arrivo da lavorare e confezionare, magazzino per la zona di spedizione, deposito degli imballi, laboratori di lavorazione e di confezionamento differenziati e specializzati per i vari prodotti, uffici e locali per spogliatoi e servizi igienici.

Il tutto è realizzato con le modalità specifiche per le aree di lavorazione secondo le prescrizioni particolari relative alla produzioni di cibi.

Al piano primo si accede tramite una ampia scalinata a chiocciola realizzata in elementi prefabbricati in graniglietta a vista che parte dall'ingresso, al piano primo si trovano gli uffici con i relativi accessori e servizi igienici.

CONTROLLO URBANISTICO ED EDILIZIO

L'immobile è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Perugia della Concessione a Costruire n° 1243 del 31.07.1984 intestata a [REDACTED] e successive varianti, Concessione a Costruire n° 2022 del 05.10.1985, Concessione n° 1220 del 12.06.1987, Concessione n° 1022 del 10.07.2000 e Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. n° 3559/B

protocollo n° 74825 del 28.09.2000 intestate alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Il Comune di Perugia ha rilasciato per l'immobile un primo Certificato di Agibilità n° 82/57 protocollo n° 23674 del 23.03.1989 e, per le modifiche apportate successivamente alla prima certificazione, ha rilasciato un ulteriore Certificato di Agibilità protocollo n° 177 del 16.07.2001.

DESTINAZIONI DI P.R.G. E PARAMETRI URBANISTICI

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia il terreno sul quale ricade l'immobile di cui trattasi è classificato, ai fini della destinazione urbanistica, " Zona D 2 " (Zone per le piccole industrie, di completamento) come definite e disciplinate dall'articolo n° 113 del TUNA - Testo Unico delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Vi sono consentite le attività attualmente espletate nell'edificio e altre destinazioni d'uso come da specifiche norme urbanistiche relative all'area nella quale è inserito l'immobile.

VALUTAZIONI IMMOBILIARI

L'immobile è valutabile secondo i parametri immobiliari per comparazione con edifici simili od assimilabili in zona tenendo conto delle opportune variabili oggettive, delle caratteristiche specifiche per equipararlo all'edificio di cui trattasi, delle finiture e degli impianti tecnologici.

Ai fini delle valutazioni si precisa che l'immobile in oggetto è trasformabile ed adattabile ed è possibile modificarne la destinazione e l'uso, anche per esigenze di attività diverse da quella che vi è attualmente esercitata, tramite varianti specifiche ammesse secondo le normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

RELAZIONE
COMUNE DI PERUGIA
10
AUDIO
UG

La zona ove sorge l'immobile è posta vicino allo svincolo di immissione sulla strada di grande comunicazione E 45 ed è servita da tutte le infrastrutture a rete ed opere di urbanizzazione nonché dotata di adeguati spazi per piazzali, parcheggi, servizi e zone di relazione.

L'immobile di cui alla presente stima, a seguito di ispezione presso l'agenzia delle Entrate di Perugia, è risultato oggetto di iscrizioni ipotecarie che devono essere verificate.

VALORI DI STIMA IMMOBILIARE

Si riportano di seguito i valori della stima attribuiti alle singole superfici secondo le caratteristiche e le specifiche destinazioni.

- Piano terra : magazzini, zone di lavorazione, aree di smistamento, uffici, spogliatoi e servizi igienici mq. 2.250x €/mq 610 = €.
1.372.500,00
- Piano primo : uffici e servizi igienici : mq. 220 x €/mq. 1.100 = €.
242.000,00

Terreno, piazzale, parcheggio e area di sedime : Compreso

Valore complessivo dell'immobile €. 1.614.500,00 (Euro

Unmilionesecentoquattordicimilacinquecento/00)



[Area contenente diverse righe di testo completamente cancellate con macchie nere.]