

Perugia, 15 marzo 2022



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
BENI IMMOBILI**

con sede in T

Il Perito



*Riccardo Trabalza*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

## IL TECNICO ESTIMATORE

La presente relazione tecnica di stima è stata redatta dal Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dr. Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

## INCARICO

Il sottoscritto Tecnico è stato incaricato dalla sig.ra \_\_\_\_\_, liquidatrice della società, di redigere una relazione di stima e valutazione economica del più verosimile valore di mercato relativo ai beni immobili di proprietà della società.

In ottemperanza al suddetto incarico, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

## DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: \_\_\_\_\_

Sede legale: \_\_\_\_\_

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Partita Iv \_\_\_\_\_

## **DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in un **N. 5 LOTTI** e precisamente:

**Lotto n. 1:** Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso industriale, ubicato in Comune di Perugia, Fraz. Sant'Andrea d'Agliano, Via delle Fascine.

**Lotto n. 2:** Piena proprietà di locale commerciale ubicato al piano terra di edificio di maggiore consistenza, sito in Comune di Perugia, Loc. Olmo, Strada Trasimeno Ovest.

**Lotto n. 3:** Piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, ubicato in Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe.

**Lotto n. 4:** Piena proprietà di locale commerciale, ubicato ai piani terra e primo di un centro commerciale sito in Comune di Viareggio, Piazza Massimo D'Azeglio n. 61.

## LOTTO N. 2

*Beni di pertinenza della società, per la piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da un negozio posto al piano terra di un edificio a destinazione mista, commerciale, residenziale e direzionale, ubicato in Comune di Perugia, Loc. Olmo, Strada Trasimeno Ovest. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni.

Trattasi di zona residenziale e commerciale, ben dotata di servizi ed infrastrutture, posta in prossimità dello svincolo per Olmo del raccordo Perugia-Bettolle.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra ed uno interrato; la struttura portante è realizzata in cemento armato, le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in lastre di pietra e travertino.

Il negozio oggetto della presente stima occupa l'angolo sud-ovest dell'edificio ed è provvisto di vetrine che affacciano sia sul lato fronte strada sia sul lato ovest del fabbricato. Ha una superficie commerciale pari a mq 256 circa ed un'altezza interna utile pari a m 3,00 circa. Internamente si presenta come un unico grande vano, all'interno del quale è stato ricavato un bagno con antibagno.

L'unità immobiliare presenta pareti tinteggiate, pavimento in laminato, controsoffitto in cartongesso con corpi illuminanti integrati, infissi in alluminio. Il bagno è normalmente accessoriato e presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Quanto agli impianti, è presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento e condizionamento tramite ventilconvettori incassati nel controsoffitto, l'impianto di allarme e l'impianto antincendio; per la produzione di acqua calda è presente uno scaldabagno elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare può definirsi buono.

### CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con part. n. 1285 sub 89 catastalmente intestata a , spazi comuni su più lati, salvo altri.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'unità immobiliare è libera e nella disponibilità della società

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

### C.F. del Comune di Perugia

**Foglio 229 - particella 1285 sub 88** – Zona cens. 2 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 7 – Consistenza 251 mq – Superficie catastale 266 mq – Rendita € 4.225,96

Le parti comuni sono così censite al Foglio 229 del C.F.: particelle nn. 1283 (corte esterna), 1284 (camminamenti esterni), 1286 (corte), 1285 sub 102 (corte esterna), 1287 (corte esterna), 1292 (corte), 1294 (corte), 1295 (corte), 1297 (corte), 1285 sub. 1 (corsia garage), 1285 sub. 3, 1285 sub. 4, 1285 sub. 5, 1285 sub. 28, 1285 sub. 71, 1285 sub. 220, 1285 sub. 101 (camminamenti esterni), 1285 sub. 6 (scala, ascensore e locali tecnici), 1285 sub. 26 (scala e locale tecnico), 1285 sub. 41 (scala, ascensori e locali tecnici), 1285 sub. 62 (scala, ascensori e locali tecnici), 1285 sub. 87 (scala), 1285 sub. 90 (scala, ascensore e locali tecnici), 1285 sub. 216, 1285 sub. 217, 1285 sub. 219.

## FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle indagini condotte, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

### ▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 393 R.P. del 02/02/2018: ipoteca giudiziale a favore di **Immobiliare S.p.A.** contro **Sir** per un totale di € 65.000,00 (capitale € 45.482,66);
- N. 3441 R.P. del 26/09/2018: ipoteca giudiziale a favore di **Immobiliare S.p.A.** contro **S.p.A.** per un totale di € 40.000,00 (capitale € 29.788,40);
- N. 233 R.P. del 25/01/2019: ipoteca giudiziale a favore di **Immobiliare S.p.A.** contro **Flevia** per un totale di € 40.000,00 (capitale € 18.747,67);

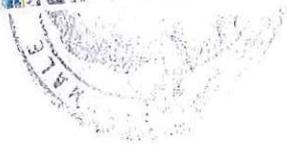
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00

Agenzia  
Entrate

01005529 00006E05 W0C3L001  
00155394 17/03/2022 08:07:20  
4578-00088 5882EF52E14280A7  
IDENTIFICATIVO : 01201521120701

0 1 20 152112 070 1



- N. 2844 R.P. del 08/08/2019: ipoteca giudiziale a favore di **Banco di Sicilia** per **crediti** in liquidazione per un totale di € 222.000,00 (capitale € 177.771,33).

▪ TRASCRIZIONI

- N. 1670 R.P. del 27/01/2020: verbale di pignoramento immobili a favore di **Unicredit**

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

Dalle indagini svolte è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 146 del 23/01/2002 per costruzione di un edificio plurifunzionale (commerciale, ricreativo, direzionale e residenziale);
- Concessione edilizia n. 1642 del 30/08/2002 per variante relativa al restyling delle facciate;
- Permesso di costruire n. 1907 del 25/10/2004 per variante al provvedimento n. 1642/2002;
- Permesso di costruire n. 2247 del 28/11/2005 per varianti in corso d'opera e rinnovo del provvedimento n. 146/2002 e successive varianti;
- DIA n. 4670B, prot. n. 218824 del 30/12/2005 per installazione di una cabina di trasformazione;
- DIA n. 3668C, prot. n. 161018 del 29/09/2006 per variante in sanatoria.

In data 13/02/2007 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 77.

**PROVENIENZA**

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società **Immobiliare** tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Carbonari del 11/10/2006 rep. n. 69.178, trascritto a Perugia il 09/11/2006 al n. 22637 di formalità.

**PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;

- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

#### Locale commerciale

256 mq x 1.200,00 €/mq = € 307.200,00

**L'importo, arrotondato ad € 307.000,00 (Trecentosettemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto.**



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDCI/00

Agenzia  
Entrate

01005529 00006EDS WOC3LO01  
00155397 17/03/2022 08:07:14  
4578-00088 502AG5FB547AD14D  
IDENTIFICATIVO : 01201521120712

0-120 152112 071 2



## FORMALITÀ

Da quanto emerso dalle indagini condotte, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

### ▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 393 R.P. del 02/02/2018: ipoteca giudiziale a favore di [redacted] per un totale di € 65.000,00 (capitale € 45.482,66);
- N. 3441 R.P. del 26/09/2018: ipoteca giudiziale a favore di [redacted] per un totale di € 40.000,00 (capitale € 29.788,40);
- N. 233 R.P. del 25/01/2019: ipoteca giudiziale a favore di [redacted] per un totale di € 40.000,00 (capitale € 18.747,67);
- N. 2844 R.P. del 08/08/2019: ipoteca giudiziale a favore di [redacted] in liquidazione per un totale di € 222.000,00 (capitale € 177.771,33).

### ▪ TRASCRIZIONI

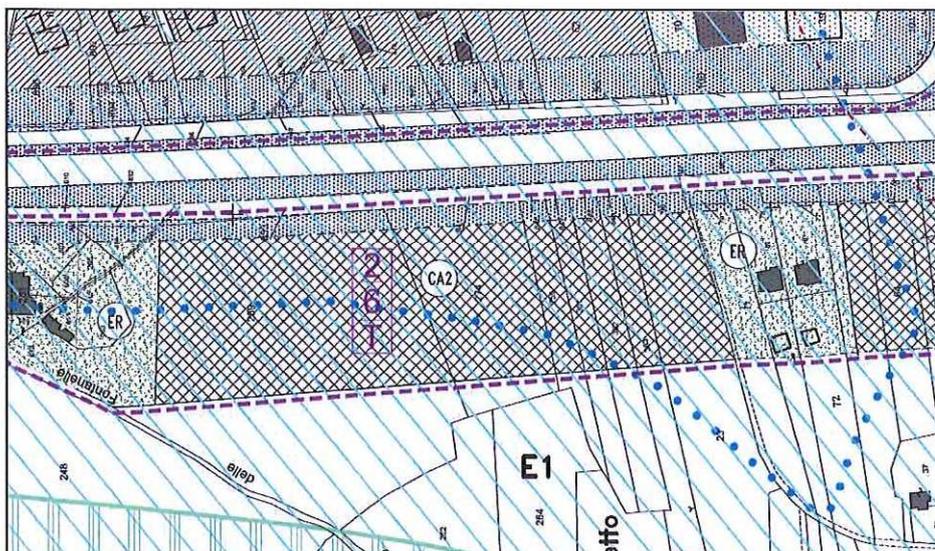
Nessuna.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collazzone in data 26 ottobre 2021, il terreno oggetto di stima è classificato dal vigente P.R.G. come segue:

- Parte Zone per il commercio e l'artigianato CA2;
- Parte Aree di particolare interesse agricolo E1;
- Parte Zone di rispetto stradale;
- Parte Fasce di rispetto corsi d'acqua.

Il terreno ricade interamente nelle Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua.



**ART. 30– Zone CA - Zone per il commercio e l'artigianato**

Le Zone CA – Zone per il commercio e l'artigianato comprendono le aree destinate ad attività artigianali, commerciali e di piccola industria, con esclusione di attività nocive e/o moleste, il cui insediamento è subordinato alla formazione di Piano Attuativo di cui al Titolo II della L.R. 31/97 o, per quelle già parzialmente edificate, al rilascio di singole Concessioni Edilizie.

Nell'ambito di dette zone l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 Legge 22.10.71 n. 865.

Le Zone CA – Zone produttive per impianti industriali si suddividono nelle seguenti sottozone:

- **Zone CA1** - sono quelle parzialmente edificate in cui gli interventi ammessi sono autorizzati mediante rilascio di singole concessioni. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono:
  - RC – 50 %
  - HMax – 8,50 Ml.
  - Ipmf – 20%
  - IPT – 1/100 (n. 1 albero di essenza autoctona ogni 40 mq. di superficie fondiaria libera da costruzioni, all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato);
- **Zone CA2** - sono quelle di nuova edificazione e si attuano mediante Piani Attuativi di cui al Titolo II della L.R. 31/97. I parametri urbanistici, edilizi ed ecologici sono:
  - RC – 50 %
  - HMax – 8,50 Ml.
  - Ipmf – 20%

- IPT – 1/100 (n. 1 albero di essenza autoctona ogni 40 mq. Di superficie fondiaria libera da costruzioni, all'interno dei singoli lotti e negli spazi destinati a verde privato).

In tali zone è consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente per una abitazione del custode o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nel limite massimo di 132 mq di superficie utile abitabile.

Su parere della Commissione Edilizia, potranno essere comunque realizzati, silos, serbatoi, camini, manufatti ed impianti tecnologici in genere, di maggior altezza, fino al limite massimo di ml 20,00, per comprovate esigenze di carattere tecnico e funzionale indispensabili all'insediamento, nei casi in cui la superficie di dette strutture non superi un ventesimo della superficie complessiva coperta.

I Piani Attuativi dovranno prevedere, per ciascuna zona, idonee aree per verde e parcheggi pubblici nella misura prescritta all'art. 5 delle presenti norme, di cui all'art. 61 della L.R. 27/2000.

Nelle zone CA, che alla data di approvazione delle presenti norme risultano già edificate o parzialmente edificate, in vigenza dello strumento attuativo approvato, in caso di necessario reperimento di standard aggiuntivo e di effettiva e comprovata impossibilità di reperimento di parcheggi e verde pubblico, dietro provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale, potrà prevedere che la cessione delle aree per standard sia sostituita, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, da adeguati servizi ed infrastrutture, volte a garantire migliori soluzioni urbanistiche, poste anche all'esterno delle zone oggetto dell'intervento, ovvero potrà ricorrere a misure di tipo compensativo o finalizzate alla monetizzazione degli stessi, previa stipula di specifico atto di convenzione, con costi parametrici stabiliti dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Bilancio Comunale.

#### PROVENIENZA

Il terreno in oggetto è pervenuto alla società \_\_\_\_\_ tramite atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Arrivi del 18/06/2004 rep. n. 20.590, trascritto a Perugia il 21/06/2004 al n. 12687 di formalità.

#### PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione urbanistica;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

#### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

##### **Terreno**

5.897 mq x 20,00 €/mq = € 117.940,00

**L'importo, arrotondato ad € 118.000,00 (Centodiciottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore del bene in oggetto.**

## ALLEGATI

- Riprese aeree con reticolo catastale (pagine n. 10)
- Documentazione fotografica (pagine n. 10)
- Documentazione catastale Lotto n. 1 (pagine n. 7)
- Documentazione catastale Lotto n. 2 (pagine n. 17)
- Documentazione catastale Lotto n. 3 (pagine n. 4)
- Documentazione catastale Lotto n. 4 (pagine n. 6)
- Documentazione catastale Lotto n. 5 (pagine n. 10)
- Formalità Lotti nn. 1-2-3 (pagine n. 18)
- Formalità Lotto n. 4 (pagine n. 18)
- Formalità Lotto n. 5 (pagine n. 15)
- Precedenti edilizi Lotto n. 1 (pagine n. 28)
- Precedenti edilizi Lotto n. 2 (pagine n. 45)
- Precedenti edilizi Lotto n. 4 (pagine n. 74)
- Precedenti edilizi Lotto n. 5 (pagine n. 62)
- Certificato di destinazione urbanistica Lotto n. 3 (pagine n. 2)
- Provenienza Lotto n. 1 (pagine n. 5)

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

- Provenienza Lotto n. 2 (pagine n. 20)
- Provenienza Lotto n. 3 (pagine n. 8)
- Provenienza Lotto n. 4 (pagine n. 7)
- Provenienza Lotto n. 5 (pagine n. 11)
- Titolo di possesso Lotto n. 5 (pagine n. 17)

Perugia, 15 marzo 2022

Il Perito  
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

*Riccardo Trabalza*



Dott.  
Riccardo  
Trabalza  
n. 695  
Albo

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI  
- PERUGIA - ITALIA