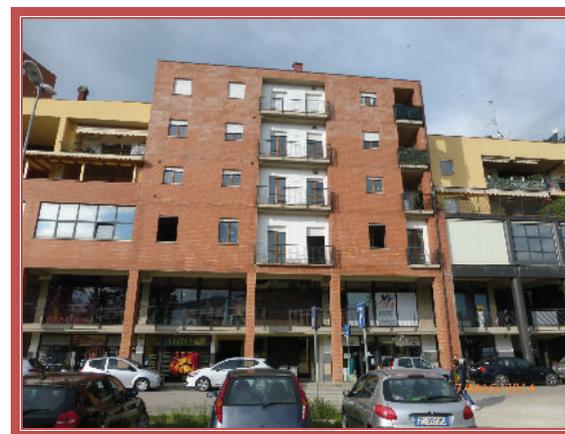




Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

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



redatta nell'interesse della

Perugia, 12 ottobre 2014

IL TECNICO
Dr. Agr. Giovanni Alberti



Nel mese di settembre 2014 i Signori [REDACTED] e

[REDACTED] [REDACTED] quali Amministratori delegati e Legali Rappresentanti della Società [REDACTED] proprietaria di beni mobili e di beni immobili siti in Comune di Umbertide, Montone e Perugia, conferivano al sottoscritto tecnico, Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista con studio in Perugia via Mario Angeloni n. 80/B, l'incarico di *redigere relazione tecnica estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tutti i beni di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] e dei crediti dalla stessa vantati per lavori in corso*

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

Successivamente lo scrivente reperiva presso la committente 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 eseguite lo scrivente tecnico è in grado di rispondere compiutamente all'incarico assegnatogli.

BENI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito

individuati:

COMUNE DI UMBERTIDE

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

██████████, con sede in Umbertide – proprietà per 1/1

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
59	3148	A/2	3	4 vani	€ 299,55
	3156/12				
59	3156/ 5	C/6	4	50 m ²	€ 92,96
59	3156/ 6	C/6	4	44 m ²	€ 81,81
59	3156/17	A/2	3	3,5 vani	€ 262,10
73	125/ 8	C/2	4	19 m ²	€ 53,97
73	125/12	C/2	4	20 m ²	€ 56,81
73	125/20	A/2	3	3,5 vani	€ 262,10
73	125/25	A/2	3	3,5 vani	€ 262,10
73	1071/15	C/2	3	99 m ²	€ 240,31
74	971/109	A/10	2	5,5 vani	€ 1.292,43
74	972/24	A/2	3	5,5 vani	€ 411,87
74	972/28	A/2	3	5 vani	€ 374,43
74	972/51	C/6	5	24 m ²	€ 53,30
74	972/64	C/6	5	19 m ²	€ 42,19
74	1952/25	C/6	2	109 m ²	€ 140,73
74	2567/ 5	C/6	4	21 m ²	€ 39,04
74	2567/14	A/2	3	6,5 vani	€ 486,76

				4			
74	2713/ 4	C/6	5	21 m ²	€	46,64	
74	2713/ 5	C/6	5	21 m ²	€	46,64	
74	2713/ 6	C/6	5	22 m ²	€	48,86	
74	2713/ 9	C/6	5	22 m ²	€	48,86	
74	2713/11	C/6	5	16 m ²	€	35,53	
74	2713/12	A/2	3	7 vani	€	524,20	
	2714						
74	2713/15	A/2	3	6,5 vani	€	486,76	
	2719						
74	2713/16	A/2	4	11 vani	€	965,77	
74	2713/17	A/2	4	7,5 vani	€	658,48	
74	2713/20	A/2	4	8,5 vani	€	746,28	
	CATASTO TERRENI						
Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	
27	106	Semin. Arbor.	2	ha. 0.06.75	€ 4,71	€ 3,66	
27	559	Semin. Arbor.	2	ha. 0.09.50	€ 6,62	€ 5,15	
52	689	area urbana		28 m ²			
52	740	Semin. Arbor.	2	ha. 0.02.36	€ 1,34	€ 1,10	
52	753	Semin. Arbor.	2	ha. 0.05.15	€ 2,93	€ 2,39	
52	754	Semin. Arbor.	2	ha. 0.01.60	€ 0,91	€ 0,74	
59	3104	Semin. Arbor.	2	ha. 0.13.69	€ 8,48	€ 6,72	
59	3115	Semin. Arbor.	2	ha. 0.11.95	€ 7,41	€ 5,86	
74	38	Incolt. Prod.	U	ha. 0.07.40	€ 0,04	€ 0,04	
74	164	Incolt. Prod.	U	ha. 0.03.80	€ 0,02	€ 0,02	
74	675	Ente Urbano		ha. 0.06.70			

74 676 Ente Urbano ha. 0.02.40

A completamento di quanto sopra, si allegano visura catastale (allegato n. 1), planimetrie catastali urbane scala 1:200 dei fabbricati (allegato n. 2) e planimetria catastale vax scala 1:2000 dei terreni (allegato n. 3).

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Si procede di seguito alla descrizione dei singoli beni immobili oggetto di valutazione, suddividendo gli stessi in cespiti, ciascuno dei quali raggruppa quelli che presentano la medesima ubicazione.

Compendio in Umbertide, via delle Tabacchine

Gli immobili in oggetto consistono in unità abitative facenti parte di una palazzina di maggior consistenza sita in Umbertide, via delle Tabacchine (ex area Deltafina) e di una adiacente area edificabile.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2713 sub. 12 e 4 (allegato n. 2/A)

Detta unità si compone di un appartamento al piano terra con corte esterna esclusiva, di un piccolo locale ad uso fondo e di un garage, entrambi posti al piano sottostrada. Non è stato possibile accedere a detta unità immobiliare ma le informazioni rese dal Legale Rappresentante della ██████████ riferiscono di caratteristiche costruttive e di finitura del tutto simili a quelle riportate nell'unità abitativa che segue. In sede estimativa quindi si è assegnato, a detta unità immobiliare, un valore sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della particella

2713 subb. 16 e 6. Le consistenze dei beni immobili, espressi in termini di superficie commerciale, sono di mq. 85 per l'appartamento, mq. 15 per il fondo e mq. 24 per il garage.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2713 sub. 15 e 11 (allegato n. 2/B)

Detta unità si compone di un appartamento al piano terra con ampia corte esterna esclusiva, di un locale ad uso fondo con ripostiglio e di un garage, tutti posti al piano sottostrada. Non è stato possibile accedere a detta unità immobiliare, ma le informazioni rese dal Legale Rappresentante della ██████████ riferiscono di caratteristiche costruttive e di finitura del tutto simili a quelle riportate nell'unità abitativa che segue. In sede estimativa quindi si è assegnato, a detta unità immobiliare, un valore sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della particella 2713 subb. 16 e 6. Le consistenze dei beni immobili, espressi in termini di superficie commerciale, sono di mq. 98 per l'appartamento, mq. 40 per il fondo e di mq. 18 per il garage.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2713 sub. 16 e 6 (allegato 2/C)

L'unità abitativa in oggetto si compone di un appartamento dislocato su piano primo e piano secondo e di un garage ed un piccolo fondo posti al piano sottostrada. Alla stessa si accede attraverso il vano scala condominiale sul quale affaccia la porta in legno al naturale con blindatura interna. Il piano primo si compone di ingresso-soggiorno con accesso al terrazzo, disimpegno, cucina, bagno e camera con terrazzo, per una

superficie commerciale di mq. 84 circa. All'interno del soggiorno è presente una scala in muratura che accede al piano superiore che si articola in ampio locale ad uso studio, una camera con bagno e due terrazzi siti alle estremità opposte del piano, per una superficie commerciale complessiva di mq. 59 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimento rivestito interamente in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto termo-idraulico con caldaia di alimentazione e radiatori in lega leggera;
- porte interne in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale con vetro camera e persiane esterne in alluminio;
- il soffitto del piano secondo è in legno lamellare a vista, con orditura secondaria ad arco;
- i terrazzi presentano pavimentazione in clincker e ringhiera in metallo pitturato.

Al piano interrato si accede sia internamente, attraverso la scala condominiale, sia esternamente attraverso la rampa carrabile di accesso. Il garage è dotato di porta carrabile basculante e porta pedonale con accesso al vano scala condominiale. Lo stesso si presenta con pavimento rivestito in

piastrelle in monocottura e pareti intonacate e tinteggiate per una superficie commerciale di mq. 23 circa. Allo stesso piano, con accesso dal vano scala condominiale, troviamo il fondo con caratteristiche di finitura del tutto simili a quelle appena descritte per il garage ed una superficie commerciale di mq. 19 circa.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2713 sub. 17 e 5 (allegato 2/D)

L'unità abitativa in oggetto si compone di un appartamento, dislocato su piano primo e piano secondo, e di un garage ed un fondo posti al piano sottostrada. Il piano primo si compone di ingresso-soggiorno con accesso al terrazzo, disimpegno, cucina, bagno e camera con terrazzo, per una superficie commerciale di mq. 84 circa. All'interno del soggiorno è presente una scala in muratura che accede al piano superiore che si articola in ampio locale ad uso studio, una camera con bagno e due terrazzi siti alle estremità opposte del piano, per una superficie commerciale complessiva di mq. 59 circa. L'intera unità abitativa è al grezzo, priva di finiture, infissi ed impiantistica. Al piano interrato è presente un fondo, con accesso dal vano scala di consistenza pari a mq. 27 circa, ed un garage di mq. 23 circa.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2713 sub. 20 e 9 (allegato n. 2E)

L'unità abitativa in oggetto si compone di appartamento dislocato su piano primo e piano secondo e di un garage ed un fondo posti al piano sottostrada. Il piano primo si compone di ingresso-soggiorno con accesso al terrazzo, disimpegno, cucina,

bagno, wc e due camere con terrazzo, per una superficie commerciale di mq. 84 circa. All'interno del soggiorno è presente una scala in muratura che accede al piano superiore che si articola in locale ad uso studio, due camere, un bagno e tre terrazzi, per una superficie commerciale di mq. 88 circa. L'intera unità abitativa è al grezzo, priva di finiture, infissi ed impiantistica. Al piano interrato è presente un fondo, con accesso dal vano scala di consistenza pari a mq. 19 circa, ed un garage di mq. 22 circa.

Terreno edificabile

Adiacente alla palazzina che ospita le unità abitative sopra descritte è presente il terreno edificabile in oggetto costituito dalle particelle 38-164-165-675-676/p, per una superficie catastale di mq. 2.090. Della particella 165, trattandosi di fabbricato collabente, è stata desunta l'area di sedime del fabbricato medesimo, mentre della particella 676 è stata imputata la sola superficie edificabile, escludendo l'area di sedime di una strada a servizio anche di altri fabbricati della lottizzazione.

Compendio in Umbertide, via Spoletini

Gli immobili in oggetto sono costituiti da una unità abitativa formata da un appartamento posto al piano primo ed autorimessa al piano primo sottostrada di un fabbricato posto in via Spoletini al civico n. 78 e da un magazzino posto al piano sottostrada di altra palazzina posta sempre sulla medesima via ma senza numero civico. La palazzina posta al civico n. 78 si articola

in due piani fuori terra, un piano mansardato ed un piano seminterrato ove sono ubicati i garage. Da un punto di vista strutturale la palazzina si presenta con elementi portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato ad eccezione delle facciate del piano mansardato in mattoni faccia a vista. L'avancorpo del vano scala condominiale visibile sul versante sud del fabbricato è stato realizzato con architettura semicircolare ed in elementi in vetro-cemento. L'accesso alla palazzina avviene percorrendo una rampa pedonale che sovrasta la corsia di accesso ai garage e conduce all'ingresso costituito da infisso in alluminio e vetro.

Unità abitativa – fg. 74 part. 2567 sub. 14 e 5 (allegato 2/F)

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno di accesso alla zona notte, wc, bagno e tre camere da letto, due delle quali con accesso ad un terrazzo. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 109 circa. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimento rivestito interamente in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle della zona cucina e dei bagni rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico interamente sotto traccia;
- impianto termo-idraulico con caldaia di alimentazione ubicata nel terrazzo e radiatori in lega leggera;
- porte interne in legno tamburato al naturale;

- finestre in legno al naturale con vetro camera e avvolgibili esterni in plastica;
- i terrazzi presentano pavimentazione in clincker e ringhiera in metallo pitturato.

Il garage si può raggiungere sia dal vano scala ed ascensore che dalla rampa di accesso esterna. Lo stesso è dotato di porta carrabile metallica basculante e porta pedonale che affaccia sul vano scala condominiale. Internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura ed impianto elettrico su canalina. La superficie commerciale è di mq. 23 circa.

Magazzino – fg. 73 part. 1071 sub. 15 (allegato 2/G)

L'immobile fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra ed interrato di recente edificazione, con strutture portanti in calcestruzzo armato gettato in opera con tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata. Il magazzino si raggiunge sia tramite il vano scala ed ascensore interno sia dalla rampa condominiale esterna e lo stesso si presenta completamente al grezzo, con una superficie commerciale di mq. 109.

Compendio in Umbertide, loc. Fontesanta

Trattasi di due unità abitative facenti parte di un complesso edilizio residenziale di maggior consistenza, sito il loc. Fontesanta di Umbertide.

Unità abitative – fg. 59 part.3156 sub. 12 e 6 – 17 e 5 (allegato 2/H e 2/I)

Una delle due unità, catastalmente individuata al foglio di mappa n. 59 part. 3156 subb. 12 e 6, si compone di appartamento al piano terra e garage al piano primo sottostrada, collegati tra loro internamente da una scala. La seconda unità abitativa, catastalmente individuata al foglio di mappa n. 59 part. 3156 subb. 17 e 5, si compone di appartamento al piano primo e garage al piano sottostrada. Entrambe le unità abitative, da un punto di vista costruttivo e di finiture, sono allo stato grezzo, con tamponature prive di intonaco, assenza di infissi ed impiantistica.

Terreno edificabile – fg. 59 partt. 3104-3105-3114-3115

Retrostante il complesso residenziale, di cui le unità abitative di cui al punto precedente fanno parte, troviamo un terreno che per gran parte della sua estensione (mq. 3.419 catastali) risulta essere edificabile, mentre per una porzione afferente la particella 3114 (mq. 593 catastali) è classificato non edificabile, ma destinato a verde. Detto terreno è inserito in una lottizzazione in parte già realizzata ed in parte ancora da realizzare.

Compendio in Umbertide, viale della Repubblica – Piazza Michelangelo

Gli immobili afferenti il presente cespite fanno parte di un palazzo di maggior consistenza che accoglie locali commerciali, uffici, abitazioni ed autorimesse. Lo stesso si trova all'interno del centro abitato di Umbertide ed affaccia da un lato su Piazza Michelangelo e dall'altro su viale della Repubblica.

Unità abitativa – fg. 74 part. 972 sub. 24 e 51 (allegato 2/L)

L'appartamento è ubicato al piano secondo e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, wc, corridoio, due camere da letto di cui una con accesso ad un piccolo balcone ed un bagno, per una superficie commerciale di mq. 107 circa. Al momento del sopralluogo esperito non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dello stesso, ma il legale Rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED] ha riferito che l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimento rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico con caldaia ubicata nel terrazzo e dotato di radiatori in lega leggera;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale con vetro camera ed avvolgibile esterno in plastica.

Il garage è ubicato al piano primo sottostrada e raggiungibile esclusivamente dalla corsia condominiale. Lo stesso è dotato di porta basculante metallica ed internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura.

Unità abitativa – fg. 74 part. 972 sub. 28 e 64 (allegato n. 2/M)

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo,

raggiungibile direttamente dal vano scala condominiale dotato di ascensore. Lo stesso si compone di ingresso-soggiorno-cucina, wc di servizio per la zona giorno, corridoio di accesso alla zona notte, due camere da letto, uno studio ed un bagno, per una superficie commerciale di mq. 80 circa. E' inoltre presente un piccolo balcone accessibile dal bagno e da una delle camere da letto. Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile sono le seguenti:

- pavimento interamente rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura e prive di battiscopa;
- impianto elettrico con forasiti, scatole e parte dei fili elettrici installati;
- impianto di riscaldamento con tubazioni installate;
- porte interne non posate in opera;
- finestre in legno al naturale con vetro camera ed avvolgibile esterno in plastica;
- bagno con rivestimento alle pareti in piastrelle in ceramica ed accessori non ancora posati in opera, ad eccezione della vasca.

Il garage è ubicato al piano primo sottostrada e raggiungibile esclusivamente dalla corsia condominiale. Lo stesso è dotato di porta basculante metallica ed internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura.

Uffici – fg. 74 part. 972 sub. 109 (allegato 2/N)

Trattasi di locali ad uso ufficio siti al piano primo del medesimo complesso edilizio di cui fanno parte anche gli immobili di cui ai due punti precedente, ma con accesso diretto da Piazza Michelangelo. Dal vano scala si accede direttamente all'immobile che si compone di un locale ad uso reception, di servizi igienici e di tre locali ad uso ufficio, per una superficie commerciale di mq. 107 circa. Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimento rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti parte intonacate e tinteggiate in parte realizzate in cartongesso;
- servizio igienico privo di finestre con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle in ceramica;
- porte in legno tamburato laminato di colore azzurro;
- finestre in alluminio;
- impianto elettrico sotto traccia con corpi illuminanti appesi al soffitto;
- impianto di riscaldamento con termoconvettori ed alimentato da caldaia ubicata su uno degli uffici.

Magazzino – fg. 74 part. 1952 sub. 25 (allegato n. 2/O)

Il magazzino in oggetto è situato su viale della Repubblica, ma fa parte di uno stabile diverso da quello di cui fanno parte gli immobili sopra riportati. In particolare la palazzina di eleva per quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato all'interno del quale è ubicato il magazzino. A questo si accede attraverso una

porta carrabile scorrevole ed internamente si presenta con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate ed impianto elettrico su canalina. La superficie commerciale dell'immobile è di mq. 100 circa.

Compendio in Umbertide, via Madonna del Giglio

Le unità abitative afferenti il presente cespite fanno parte di una palazzina di civile abitazione ubicata all'interno dell'abitato di Umbertide, a poca distanza dal centro storico. Alle unità abitative si accede attraverso una cancellata di sicurezza tramite la quale si raggiunge un corpo scala con ascensore per salire ai piani della palazzina medesima.

Unità abitativa – fg. 73 part. 125 sub. 25 e 12 (allegato n. 2/P)

Detta unità abitativa si compone di un appartamento posto al piano primo e di un garage ubicato al piano primo sottostrada. L'appartamento comprende ingresso-soggiorno, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie commerciale complessiva di mq. 75 circa. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura interne:

- pavimento rivestito in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, rivestite in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico con caldaia ubicata nel bagno e dotato di radiatori in lega leggera;

- porte in legno tamburato al naturale di cui quella di accesso alla zona notte del tipo “scrigno”;
- finestre in legno al naturale con persiana esterna in alluminio.

Il garage si raggiunge sia tramite il corpo scala ed ascensore, sia attraverso la rampa condominiale e lo stesso è dotato di porta basculante metallica ed internamente presenta pavimento rivestito in piastrelle in monocottura e pareti intonacate e tirate per la tinteggiatura. La superficie del garage è di mq. 16 circa.

Unità abitativa – fg. 73 part. 125 sub. 20 e 8 (allegato n. 2/Q)

Detta unità abitativa si compone di un appartamento posto al piano terra e di un garage ubicato al piano primo sottostrada. L'appartamento comprende ingresso-soggiorno, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie commerciale complessiva di mq. 75 circa. Il garage presenta una superficie commerciale di mq. 20 circa. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'unità abitativa, ma il legale rappresentante della [REDACTED] ha riferito allo scrivente che detta unità abitativa presenta le medesime caratteristiche costruttive e di finitura descritte per gli immobili di cui al punto precedenti.

Compendio in Perugia, loc. San Giovanni del Pantano

Trattasi di terreno edificabile della superficie catastale di mq. 1.625 e catastalmente individuato al foglio di mappa n. 27, particelle 106 e 559. L'area si trova in prossimità dell'abitato del

paese di San Giovanni del Pantano ed all'interno di una lottizzazione già urbanizzata e parzialmente edificata. L'area è pianeggiante, di forma regolare e lambita sul lato nord est da strada asfaltata con marciapiede.

Compendio in Montone, loc. Santa Mara di Sette

Il terreno in oggetto è ubicato all'interno della zona residenziale di Santa Maria di Sette, nei pressi dello svincolo della superstrada E45. In particolare, provenendo dallo svincolo della E45, superata la zona industriale, si raggiunge un'area quasi completamente edificata con tipologia edilizia di villette uni e bifamiliari e con opere di urbanizzazione già completate. Il terreno in oggetto è posto proprio all'interno di tale complesso edilizio e si presenta completamente pianeggiante e di forma regolare. La superficie del lotto è stata estrapolata su base catastale e presenta una estensione di mq. 939. Il lotto è identificato catastalmente al foglio di mappa n. 52 con le particelle 689-740-753-754.

IMMOBILI PRIVI DI VALORE COMERCIALE

Si riporta di seguito l'elenco di alcuni beni immobili privi di valore commerciale in quanto non dotati di autonomia funzionale, non vendibili e/o soggetti a cessione volontaria, a seguito di apposita convenzione con le Pubbliche Amministrazioni. Saranno anche indicati alcuni beni non più di proprietà della █████ █████ █████ ma ancora impropriamente intestati alla medesima a catasto.

C.F. Umbertide -Foglio 74 particella 2566 - non trovata in

cartografia, bene non più attuale;

C.F. Umbertide -Foglio 74 particella 676 – fabbricato aggiunto demolito del quale è stata valutata la sola area di sedime edificabile;

C.F. Umbertide -Foglio 74 particella 971 sub 7 e sub 8 - lastrici solari del condominio di Piazza Michelangelo n. 8, privi di valore e non accessibili;

C.T. Umbertide - Foglio 59 particella 3126 – porzione di strada priva di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 74 particella 2712 - porzione di strada e piazzali priva di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 59 particella 3146 - strada priva di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 59 particella 3189 - strada priva di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 59 particelle 3190, 3191, 3192 - aree da cedere al comune a titolo gratuito;

C.T. Umbertide - Foglio 74 particella 971 subb. 7,8 - lastrico solare non accessibile e privo di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 44 particelle 1311, 1325, 1323, 1327, 1329, 1321, 1319, 1317, 1315, 1313 - corti e giardini di villette a schiera già vendute con individuazione catastale urbana quindi non più di proprietà della ditta, ma solo da aggiornare catastalmente;

C.T. Umbertide - Foglio 44 particelle 1292, 1295, 1297, 1303,

1305, 1307 - marciapiedi privi di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 73 particella 1072 - piazzale e parcheggio della palazzina di via Cesare Battisti privo di valore;

C.T. Umbertide - Foglio 59 particella 2711 - corti e giardini di villette a schiera già vendute con individuazione catastale urbana quindi non più di proprietà della ditta, ma solo da aggiornare catastalmente.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti delle zone di Umbertide, Montone, Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. La ditta committente ha fornito al C.T.U. ampia documentazione di compravendite recenti di beni facenti parte degli stessi complessi immobiliari ove i beni oggetto di stima insistono. Tale documentazione non si allega per sinteticità.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per

caratteristiche e destinazione;

- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- le consistenze dei terreni sono state desunte su base catastale;
- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- i valori espressi per i fabbricati tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale di ciascun immobile (impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nei beni)
- per i beni ancora non agibili in quanto non ultimati nelle rifiniture interne si è tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori;
- il valore espresso per tutte le unità immobiliari facenti parte di fabbricati di maggior consistenza, è comprensivo delle parti condominiali comuni all’intero stabile di cui gli stessi fanno

parte;

- per le unità immobiliari dotate di corte pertinenziale esterna, il valore di quest'ultima è ricompreso nel valore espresso per il fabbricato medesimo;
- il valore espresso per i terreni edificabili tiene debitamente conto dell'attuale destinazione urbanistica assegnata ai terreni dai vigenti Piani Regolatori generali dei Comuni cui gli stessi appartengono e dell'eventuale presenza di opere di urbanizzazione;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

Compendio via delle Tabacchine

Appartamento – fg. 74 part. 2713 sub. 12

mq. 85 x €/mq. 1.300,00 = € 110.500,00

Fondo

mq. 15 x €/mq. 650,00 = € 9.750,00

Garage – fg. 74 part. 2713 sub. 4

mq. 24 x €/mq. 700,00 = € 16.800,00

Totale unità abitativa € 137.050,00

Appartamento – fg. 74 part. 2713 sub. 15

mq. 98 x €/mq. 1.300,00 = € 127.400,00

Fondo

mq. 40 x €/mq. 650,00 = € 26.000,00

Garage – fg. 74 part. 2713 sub. 11

mq. 18 x €/mq. 650,00 = € 11.700,00

Totale unità abitativa € 165.100,00

Appartamento PI°– fg. 74 part. 2713 sub. 16

mq. 84 x €/mq. 1.300,00 = € 109.200,00

Appartamento PII°

mq. 59 x €/mq. 1.300,00 = € 76.700,00

Fondo

mq. 19 x €/mq. 650,00 = € 12.350,00

Garage – fg. 74 part. 2713 sub. 6

mq. 23 x €/mq. 650,00 = € 14.950,00

Totale unità abitativa € 213.200,00

Appartamento PI°– fg. 74 part. 2713 sub. 17

mq. 84 x €/mq. 900,00 = € 75.600,00

Appartamento PII°

mq. 59 x €/mq. 900,00 = € 53.100,00

Fondo

mq. 27 x €/mq. 500,00 = € 13.500,00

Garage – fg. 74 part. 2713 sub. 5

mq. 23 x €/mq. 500,00 = € 11.500,00

Totale unità abitativa € 153.700,00

Appartamento PI°– fg. 74 part. 2713 sub. 20

mq. 84 x €/mq. 900,00 = € 75.600,00

Appartamento PII°

mq. 88 x €/mq. 900,00 = € 79.200,00

Fondo

mq. 19 x €/mq. 500,00 = € 9.500,00

Garage – fg. 74 part. 2713 sub. 9

mq. 22 x €/mq. 500,00 = € 11.000,00**Totale unità abitativa € 175.300,00**

Terreno edificabile – fg. 74 partt. 38-164-165-675-676/p

mq. 2.090 x €/mq. 250,00 = € **522.500,00****Compendio in Umbertide via Spoletini n. 78 e snc**

Appartamento – fg. 74 part. 2567 sub. 14

mq. 109 x €/mq. 1.400,00 = € 152.600,00

Garage – fg. 74 part. 2567 sub. 5

mq. 23 x €/mq. 700,00 = € 16.100,00**Totale unità abitativa € 168.700,00**

Magazzino – fg. 73 part. 1071 sub. 15

mq. 109 x €/mq. 250,00 = € **27.250,00****Compendio in Umbertide loc. Fontesanta**

Appartamento – fg. 59 part. 3156 sub. 12

mq. 90 x €/mq. 950,00 = € 85.500,00

Garage – fg. 59 part. 3156 sub. 6

mq. 50 x €/mq. 500,00 = € 25.000,00**Totale unità abitativa € 110.500,00**

Appartamento – fg. 59 part. 3156 sub. 17

mq. 86 x €/mq. 1.000,00 = € 86.000,00

Garage – fg. 59 part. 3156 sub. 5

mq. 54 x €/mq. 500,00 = € 27.000,00

Totale unità abitativa € 113.000,00

Terreno edificabile – fg. 59 partt. 3104-3105-3115

mq. 3.419 x €/mq. 125,00 = € **427.375,00**

Terreno a verde – fg. 59 partt. 3114

mq. 593 x €/mq. 5,00 = € **2.965,00**

Compendio in Umbertide viale della Repubblica

Appartamento – fg. 74 part. 972 sub. 24

mq. 107 x €/mq. 1.500,00 = € 160.500,00

Garage – fg. 74 part. 972 sub. 51

mq. 25 x €/mq. 750,00 = € 18.750,00

Totale unità abitativa € 179.250,00

Appartamento – fg. 74 part. 972 sub. 28

mq. 80 x €/mq. 1.200,00 = € 96.000,00

Garage – fg. 74 part. 972 sub. 64

mq. 20 x €/mq. 750,00 = € 15.000,00

Totale unità abitativa € 111.000,00

Uffici – fg. 74 part. 971 sub. 109

mq. 107 x €/mq. 1.700,00 = € **181.900,00**

Magazzino – fg. 74 part. 1952 sub. 25

mq. 100 x €/mq. 360,00 = € **36.000,00**

Compendio in Umbertide via Madonna del Giglio

Appartamento – fg. 73 part. 125 sub. 25

mq. 75 x €/mq. 1.200,00 = € 90.000,00

Garage – fg. 73 part. 125 sub. 12

mq. 16 x €/mq. 600,00 = € 9.600,00

Totale unità abitativa € 99.600,00

Appartamento – fg. 73 part. 125 sub. 20

mq. 75 x €/mq. 1.200,00 = € 90.000,00

Garage – fg. 73 part. 125 sub. 8

mq. 20 x €/mq. 600,00 = € 12.000,00

Totale unità abitativa € 102.000,00

Compendio in Perugia loc. San Giovanni del Pantano

Terreno edificabile – fg. 27 partt. 106-559

mq. 1.625 x €/mq. 50,00 = € 81.250,00

Compendio in Montone loc. Santa Maria di Sette

Terreno edificabile – fg. 52 partt. 689-740-753-754

mq. 939 x €/mq. 120,00 = € 112.680,00

RIEPILOGO VALORI

Umbertide

Compendio via delle Tabacchine € 1.366.850,00

Compendio via Spoletini € 195.950,00

Compendio loc. Fontesanta € 653.840,00

Compendio viale della Repubblica € 508.150,00

Compendio via Madonna del Giglio € 201.600,00

Perugia

Compendio San Giovanni del Pantano € 81.250,00

Montone

Compendio Santa Maria di Sette € 112.680,00

TOTALE GENERALE € 3.120.320,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata

valutazione, si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 4).

**FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO
DI VALUTAZIONE**

Il tecnico ha effettuato accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione.

Si riportano di seguito le note di ciascuna formalità rinvenuta per ciascuno degli immobili da valutare:

Iscrizioni a tutto il 28.05.2014

**Compendio in Umbertide via delle tabacchine (area ex
Deltafina)**

Foglio 74 part. 2713 subalterni 12 e 4

n. part. 4790 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2299 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 34.151,79 (allegato n. 5);

n. part. 4791 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2300 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 34.151,79 (allegato n. 6);

n. part. 4792 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2301

del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 34.151,79 (allegato n. 7);

Foglio 74 part. 2713 subalterni 15 e 11

n. part. 4790 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2299 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 41.562,08 (vedi allegato n. 5);

n. part. 4791 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2300 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 41.562,08 (vedi allegato n. 6);

n. part. 4792 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2301 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Città di Castello S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di capitale di circa € 41.562,08 (vedi allegato n. 7);

Foglio 74 part. 2713 subalterni 16 e 6

n. part. 4790 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2299 del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di

capitale di circa € 52.194,24 (vedi allegato n. 5);

n. part. 4791 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2300

del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a

favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio

di Foligno S.p.a.) e contro ██████████ per un importo di

capitale di circa € 52.194,24 (vedi allegato n. 6);

n. part. 4792 del 18/10/2013 – annotazione ad iscrizione n. 2301

del 21/04/2009, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a

favore di Casse di Risparmio dell'Umbria (ex Cassa di Risparmio

di Città di Castello S.p.a.) e contro ██████████ per un importo

di capitale di circa € 52.194,24 (vedi allegato n. 7);

Foglio 74 part. 2713 subalterni (17 e 5)

Nessuna formalità rinvenuta;

Foglio 74 part. 2713 subalterni (20 e 9)

Nessuna formalità rinvenuta;

Foglio 74 particelle 38-164-675

n. part. 2299 del 21/04/2009 – ipoteca volontaria a garanzia di

concessione di mutuo comprendente anche altri immobili oltre a

quelli sopra riportati, a favore della Cassa di Risparmio di

Spoleto S.p.a. e contro ██████████ per un importo di capitale

complessivo pari ad € 1.000.000,00 circa (allegato n. 8);

n. part. 2300 del 21/04/2009 – ipoteca volontaria a garanzia di

concessione di mutuo comprendente anche altri immobili oltre a

quelli sopra riportati, a favore della Cassa di Risparmio di

Spoleto S.p.a. e contro ██████████, per un importo di capitale

complessivo pari ad € 1.000.000,00 circa (allegato n. 9);

n. part. 2301 del 21/04/2009 – ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo comprendente anche altri immobili oltre a quelli sopra riportati, a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. e contro [REDACTED], per un importo di capitale complessivo pari ad € 1.000.000,00 circa (allegato n. 10);

Compendio in Umbertide viale della Repubblica – p.zza

Michelangelo

Foglio 74 part. 972 subalterni 24 e 51

n. part. 4985 dell'11/11/2009 – annotazione ad iscrizione n. 4774 del 30/05/2007, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore della banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro [REDACTED] per un importo di capitale circa € 100.000,00 (allegato n. 11);

Foglio 74 part. 972 subalterni 28 e 64

n. part. 4985 dell'11/11/2009 – annotazione ad iscrizione n. 4774 del 30/05/2007, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore della banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro [REDACTED] per un importo di capitale di circa € 100.000,00 (vedi allegato n. 11);

Foglio 74 part. 972 subalterni 31 e 65

n. part. 4985 dell'11/11/2009 – annotazione ad iscrizione n. 4774 del 30/05/2007, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a favore della banca Popolare di Spoleto S.p.a. e contro [REDACTED] per un importo di capitale di circa € 100.000,00 (vedi

allegato n. 11);

Foglio 74 part. 971 subalterno 109

n. part. 1102 del 17/03/2003 – annotazione ad iscrizione n. 3842

del 17/03/2003, per frazionamento in quota di mutuo ipotecario a

favore della Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. e contro S [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di capitale di circa € 124.000,00 (allegato n.

12);

Compendio in Umbertide via Madonna del Giglio

Foglio 73 part. 125 subalterni 2o ed 8

n. part. 10 del 2/01/2014 – ipoteca volontaria a garanzia per

finanziamento di mutuo ipotecario a favore del Sig. Pucci

Quintilio e contro [REDACTED] per un importo di capitale di

circa € 53.582,85 (allegato n. 13).

DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLE AREE

EDIFICABILI

Riguardo ai terreni edificabili si riportano di seguito le

destinazioni urbanistiche previste dai vigenti Piani Regolatori

Generali dei Comuni all'interno dei quali sono ubicati i

medesimi.

Terreno edificabile in Umbertide via delle Tabacchine

Il Comune di Umbertide classifica detta area tra gli Ambiti

Urbani di Trasformazione, Prevalentemente Residenziali e

Integrati – Zona ATU/RU – Ristrutturazione Urbanistica. Per

ulteriore dettaglio si veda stralcio di P.R.G. dell'area (allegato n.

14).

Terreno edificabile in Umbertide loc. Fontesanta

Il Comune di Umbertide classifica detta area tra gli Ambiti a Disciplina Progressiva – Zona ADP/PR – Prevalentemente Residenziale. Per ulteriore dettaglio si veda stralcio di P.R.G. dell'area (allegato n. 15).

Terreno edificabile in Montone loc. S. Maria di Sette

Il Comune di Montone classifica detta area tra i Tessuti a destinazione prevalentemente residenziale esistenti di formazione recente soggetti a trasformazione. Per ulteriore dettaglio si veda stralcio di P.R.G. dell'area (allegato n. 16).

Terreno edificabile in Perugia loc. S. Giovanni del Pantano

Il Comune di Perugia classifica detta area tra le aree speciali – art. 92 Zone Bn e Cn. Per ulteriore dettaglio si veda stralcio di P.R.G. dell'area (allegato n. 17).

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

Per quanto concerne le autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Umbertide per i fabbricati di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte, le stesse vengono di seguito riepilogate:

Compendio via delle Tabacchine

Per il compendio di via delle Tabacchine il Comune di Umbertide ha rilasciato Permesso a Costruire n. 309/2008 del 7.07.2009, Permesso per variante in corso d'opera n. 517 del 16.05.2011 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 174/2013 del 24.06.2013. Il Tutto come anche riportato nei

Certificati di Agibilità parziali n. 126/2013 del 19.12.2013 e n. 28/2013 del 21.03.2013 che si producono (allegato n. 18).

Compendio via Spoletini

Per il fabbricato di cui fanno parte l'appartamento ed il garage, il Comune di Umbertide ha rilasciato Permesso a Costruire n. 77/2005 del 24.02.2006 e Denuncia di Inizio Attività n. 265/2007 del 23.05.2007. Il Tutto come anche riportato nel Certificato di Agibilità n. 107/2007 del 29.11.2007 che si produce (allegato n. 19).

Per il magazzino il Comune di Umbertide ha rilasciato Autorizzazione Edilizia n. 247/2001 del 7.01.2002, Concessione Edilizia n. 247/01 del 28.02.2002, Concessione Edilizia n. 106/02 del 13.01.2004 e Denuncia di Inizio Attività n. 10/4 del 5.02.2004. Il Tutto come anche riportato nel Certificato di Agibilità parziale n. 47/2004 del 14.04.2004 che si produce (allegato n. 20).

Compendio loc. Fontesanta

Per il compendio di loc. Fontesanta il Comune di Umbertide ha rilasciato Permesso a Costruire n. 412/2008 del 7.04.2011, Permesso per variante in corso d'opera n. 189 del 28.06.2011 e Permesso per variante in corso d'opera n. 256 del 19.10.2012. Il Tutto come anche riportato nel Certificato di Agibilità n. 117/2013 del 29.11.2013 che si produce (allegato n. 21).

Compendio viale della Repubblica

Per le unità abitative site in viale della Repubblica il

Comune di Umbertide ha rilasciato Permesso a Costruire n. 170/2005 del 21.06.2009 e Permesso per variante in corso d'opera n. 50/2009 dell'8.06.2009. Il Tutto come anche riportato nel Certificato di Agibilità n. 71/2009 del 16.07.2009 (allegato n. 22).

Per il magazzino il Comune di Umbertide ha rilasciato Concessione Edilizia n. 1/91 del 23.05.1991, Concessione Edilizia n. 105/93 del 21.12.1993, Concessione Edilizia in sanatoria n. 66 del 26.08.1996 e Denuncia di Inizio di Attività 34/95 del 28.06.1995. Il Tutto come anche riportato nel Certificato di Agibilità n. 65/96 del 28.08.1996 (allegato n. 23).

Per gli uffici il Comune di Umbertide ha rilasciato Concessione Edilizia n. 207/97 del 31.07.1998, Autorizzazione Edilizia n. 129/2000 del 10.07.2000, Concessione Edilizia in sanatoria n. 321/2001 del 1.03.2002 e Denuncia di Inizio Attività n. 23/2002 del 18.02.2002. Il tutto come riportato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 19/2002 del 20.03.2002 (allegato n. 24).

Compendio via Madonna del Giglio

Per il compendio di via Madonna del Giglio il Comune di Umbertide ha rilasciato Permesso a Costruire n. 139/2004 del 18.01.2005, Permesso per variante in corso d'opera n. 375/2005 del 21.01.2007 e Permesso per variante in corso d'opera n. 345/2007 del 3.07.2007. Il Tutto come anche riportato nei

Certificati di Agibilità parziali n. 40/2009 del 20.04.2009 e n. 79/2007 del 1.10.2007 che si producono (allegato n. 25).

BENI MOBILI

Allo scrivente tecnico è stato richiesto di procedere anche a valutazione delle attrezzature della ditta [REDACTED]. Per fare questo è stata acquisito l'inventario eseguito dal personale della ditta medesima (allegato n. 26). Lo scrivente tecnico ha effettuato alcuni rilievi a campione al fine di verificare sia le consistenze che i prezzi storici di acquisto delle merci.

ARREDI E MOBILI DEGLI UFFICI DI PIAZZA

MICHELANGELO

I beni mobili oggetto di valutazione sono rappresentati dal complesso dei beni singolarmente individuati ed elencati nell'inventario di cui sopra.

Lo scrivente ha proceduto pertanto, sulla base di tale elenco, ad un riscontro delle singole categorie di beni analiticamente individuate corredando le operazioni di accertamento e verifica con un rilievo fotografico. Da tale operazione è scaturita una sostanziale corrispondenza.

MACCHINARI ED ATTREZZATURE EDILI

Anche detti beni mobili sono singolarmente riportati in termini descrittivi e quantitativi, nell'inventario redatto dalla [REDACTED]

Anche in tale caso il tecnico, sulla base di tale elenco, ha esperito più accessi la fine di verificare un riscontro delle singole

categorie di beni. In merito agli accertamenti eseguiti lo scrivente ha rinvenuto la gran parte dei materiali ed attrezzature accatastate e depositate presso il terreno edificabile del compendio di via delle Tabacchine e presso altri cantieri gestiti dalla [REDACTED]. Complessivamente è stato riscontrata una sostanziale corrispondenza quantitativa delle categorie di beni inventariati. Per la maggioranza dei beni visionati non è stato possibile verificarne l'efficienza, la funzionalità e l'effettivo funzionamento. La valutazione esperita si è quindi basata su una stima a vista e su quanto riferito, per ciascuna macchina ed attrezzatura, dal legale Rappresentante della [REDACTED].

CRITERI E METODI DI STIMA

-L'aspetto economico della stima - In relazione alla tipologia dei mobili in oggetto e dello scopo della presente relazione peritale il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello della individuazione "del più probabile valore di mercato".

-Il procedimento adottato - In considerazione dello scopo per cui la valutazione viene richiesta, gli scriventi hanno ritenuto di dover adottare, quale procedimento di stima, quello del costo deprezzato.

-L'acquisizione delle informazioni mercantili - Nel caso specifico, trattandosi prevalentemente di attrezzature di cantiere e macchinari edili usati si sono adottati valori di riferimento di immediato realizzo per la cessione a grossisti ed intermediari di settore. I valori indicati sono da considerare al netto IVA.

L'individuazione del più probabile valore di mercato delle macchine ed attrezzature edili ha comportato una laboriosa indagine visto che attualmente, tutto il mercato edilizio è stato colpito da una grave crisi che ha determinato una cessazione di molte attività costruttive ed una sostanziale stagnazione del mercato. Tali presupposti hanno spinto lo scrivente ad operare, per alcune categorie di beni, anche forti riduzioni percentuali rispetto ai prezzi storici di acquisto, al fine di garantire un rapido smobilizzo delle attrezzature oggetto di valutazione. Per altre categorie di beni mobili si è invece assegnato un valore a corpo in base alle attuali quotazioni del mercato. Per tutti i beni mobili il valore assegnato tiene debitamente conto dello stato di uso e manutenzione in cui lo stesso versava alla data dei sopralluoghi effettuati.

In relazione a quanto sopra esposto il giudizio di stima formulato per il complesso dei beni mobili della █████ █████ █████ in liquidazione risulta complessivamente pari ad € 65.553,92. (Euro sessantacinquemilacinquecentocinquantatre/92).

CREDITI PER LAVORI IN CORSO

Per la determinazione dei crediti vantati dalla ██████████ lo scrivente tecnico ha acquisito dalla ditta medesima documentazione inerente i lavori a tutt'oggi svolti e non ancora saldati. Si riporta di seguito per ciascun cantiere un breve descrizione della attività svolta e la documentazione inerente il credito:

Cantiere Tibersafety – la ██████████ ha svolto nei mesi di maggio e giugno 2012 opere edili di sistemazione locali per un importo di € 6.729,16 IVA esclusa. Nell'interesse della medesima ditta nel mese di febbraio 2013 si effettuavano ulteriori interventi contabilizzati per € 2.862,90. Il credito totale vantata assomma quindi ad € 9.592,06 oltre IVA (si veda contabilità lavori allegato n. 27).

Cantiere Gragnola Veruska – con la committenza si era pattuita la realizzazione di lavori per € 9.880,00 come da preventivo controfirmato del 18.04.2014. A fronte di tale importo sono stati effettuati lavori come da scheda di contabilità per € 1.237,45 oltre all'acquisto per la committente di parquet e battiscopa per € 4.862,48 (si veda preventivo, contabilità lavori e fattura parquet - allegato n. 28). Il credito vantato è quindi complessivamente pari a € 6.100,45 oltre IVA.

Cantiere Belardinelli – trattasi di lavori di sistemazione interna, realizzazione scarichi ed allaccio alla rete fognaria dei locali della Bocciofila Umbertide ASD. La ██████████ ha prodotto estratto di contabilità al 19.09.2014 per € 10.000,00 controfirmato dal Sig. Luca Belardinelli della Belardinelli impianti (si veda estratto conto lavori allegato n. 29).

Cantiere Palazzetti – La ditta ██████████ ha effettuato una serie articolata di opere edili per il Sig. Palazzetti. Ad oggi residuano da saldare € 7.500,00 oltre IVA (contabilità lavori allegato n. 30).

I crediti ad oggi vantati dalla ██████████ assommano a complessivi € **33.192,51**.

CONCLUSIONI

Il tecnico nominato ha effettuato le indagini necessarie alla valutazione richiesta, indagini di tipo catastale, urbanistico, ipotecario e di mercato.

Da tutto quanto sopra è scaturito che il più probabile valore del compendio immobiliare di proprietà della ██████████ è pari ad € 3.120.320,00, mentre il valore dei beni mobili in proprietà della ditta è pari ad € 65.553,92, per un totale complessivo pari ad € **3.185.873,92**. Valore che si ritiene possa essere realizzato sul mercato in tempi brevi.

La ██████████ vanta ad oggi crediti per lavori effettuati per complessivi € **33.192,51**.

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Perugia, territorio, visura catastale;
2. Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Perugia, territorio, planimetrie urbane scala 1:200;
3. Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Perugia, territorio, planimetrie catastali vax scala 1:2.000;
4. Tabella determinazione consistenze e stima;
5. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, nota n. part. 4790 del 18/10/2013;
6. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 4791 del 18/10/2013;

7. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 4792 del 18/10/2013;

8. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 2299 del 21/04/2009;

9. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 2300 del 21/04/2009;

10. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 2301 del 21/04/2009;

11. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 4985 dell'11/11/2009;

12. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 1102 del 17/03/2003;

13. Agenzia delle Entrate, servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia, nota n. part. 10 del 2/01/2014

14. Comune di Umbertide stralcio P.R.G. area tra gli Ambiti

Urbani di Trasformazione, Prevalentemente Residenziali e

Integrati – Zona ATU/RU – Ristrutturazione Urbanistica;

15. Comune di Umbertide stralcio P.R.G. area tra gli Ambiti a

Disciplina Progressiva – Zona ADP/PR – Prevalentemente

Residenziale;

16. Comune di Montone stralcio P.R.G. area tra i Tessuti a

destinazione prevalentemente residenziale esistenti di

formazione recente soggetti a trasformazione;

17. Comune di Perugia stralcio P.R.G. aree speciali – art. 92 Zone

Bn e Cn;

18. Certificati di Agibilità parziali n. 126/2013 del 19.12.2013 e
n. 28/2013 del 21.03.2013;

19. Certificato di Agibilità n. 107/2007 del 29.11.2007;

20. Certificato di Agibilità parziale n. 47/2004 del 14.04.2004;

21. Certificato di Agibilità n. 117/2013 del 29.11.2013;

22. Certificato di Agibilità n. 71/2009 del 16.07.2009;

23. Certificato di Agibilità n. 65/96 del 28.08.1996;

24. Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 19/2002 del 20.03.2002;

25. Certificati di Agibilità parziali n. 40/2009 del 20.04.2009 e n.
79/2007 del 1.10.2007;

26. Tabella di inventario e stima mobili;

27. Documentazione credito cantiere Tibersafety;

28. Documentazione credito cantiere Gragnola Veruska;

29. Documentazione credito cantiere Belardinelli Impianti;

30. Documentazione credito cantiere Palazzetti.

* * * * *

Tanto si doveva riferire a seguito dell'incarico conferito
dalla Soc. Lis. S.r.l..

Perugia, 12 ottobre 2013

Il tecnico

Dr. Giovanni Alberti

