

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni mobili e immobili

Proprietà:

Fallimento n° 113/2012

Cron. n. 20512/2012 Sez. Assisi

Perugia 19 agosto 2013

Il tecnico
Dr. Agr. Stefano Rosini

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

Oggetto: Stima dei beni mobili e immobili di .

Il sottoscritto Dottor Agronomo Stefano Rosini con studio in Perugia, via Pitagora, 15/3-L - Perugia, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Perugia al n° 833, su incarico de Tribunale di Perugia ufficio fallimentare nell'ambito della procedura fallimento n° 113/2012 " " finalizzato alla stima del valore di mercato dei beni mobili ed immobili in oggetto, riporta di seguito la relazione di stima.

Nell'ambito della nomina al sottoscritto è stato posto il seguente quesito: "Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, e stimare i beni mobili ed immobili della procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare:

- a) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- b) specifichi i gravami, con riferimento a singolo lotto;
- c) provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita
- d) provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero la relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale
- e) provveda infine a allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

A seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuto in data 03 dicembre 2012 davanti al G.D. dott.ssa Francesca Altrui, il sottoscritto ha potuto effettuare un primo sopralluogo in data 11 febbraio 2013 presso le sedi indicate. Precedentemente al sopralluogo si è proceduto a reperire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

La presente relazione risulta articolata in 5 capitoli come di seguito articolati:

1. Stima dei beni immobili
2. Formazione dei lotti di vendita
3. Situazione dei beni immobili in relazione alla normativa vigente
4. Stima dei beni mobili
5. Allegati

Perugia, 19 agosto 2013

Il tecnico
Dr. Agronomo Stefano Rosini

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

1. STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
1.1 Generalità	4
1.2 Dati Catastali	4
1.2.1 Edifici	4
1.2.2 Terreni Agricoli	7
1.3 Descrizione ed identificazione degli immobili oggetto di stima	8
1.3.1 Edifici	8
1.3.2 Terreni agricoli	11
1.4 Riepilogo della consistenza	12
1.5 Situazione dei beni immobili in relazione alla normativa vigente	12
2. STIMA DEI BENI MOBILI	13
2.1 Riepilogo della consistenza	13
3. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	14
3.1 I Gravami per singolo lotto	14
4. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	15
4.1 Beni Immobili	15
4.1.1 I metodi di stima	15
4.1.2 Il valore di mercato – Fabbricati	15
4.1.3 Il valore di mercato - Terreni	15
4.1.4 Totale valore di mercato – Immobili	16
4.2 Riepilogo del valore di mercato beni mobili e immobili	16
5. ALLEGATI	16

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

1. STIMA DEI BENI IMMOBILI

1.1 Generalità

La presente perizia si riferisce ai fabbricati e terreni di proprietà, in toto o in parte, di _____, nato a _____ il _____.

Si fa presente che il _____ è proprietario di una quota parte per la quasi totalità dei beni immobili stimati, pertanto nella presente perizia, i beni verranno stimati in toto, e successivamente la valutazione della spettanza del Signor _____ suddivisa in percentuale di spettanza.

La valutazione dei singoli beni tramite sopralluogo è stata preceduta dal reperimento della documentazione necessaria ad espletare i requisiti richiesti e dettagliati in premessa e di seguito riportati:

1. Visure Catastali;
2. Piantine Catastali;
3. Ispezione Ipotecaria – ispezione ordinaria a pagamento;
4. Ispezione Ipotecaria – elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti

A seguito del sopralluogo, si è proceduto a contattare i principali agenti immobiliari della zona per effettuare una stima dei beni a mq.

Per ciò che attiene i terreni di proprietà del Signor _____ si sono prese in considerazione per la stima i valori indicati nel supplemento ordinario n. 4 al «Bollettino Ufficiale» - serie generale - n. 8 del 16 febbraio 2011.

1.2 Dati Catastali

1.2.1 Edifici

Gli immobili oggetto della presente stima si identificano al catasto come segue:

Edificio 1: Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Oslavia

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO		
	Sezione Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1		220	119	1	1		C/1	10	34 mq	Euro 849,88 L. 1.645.600	Via Oslavia	

Al catasto risulta che il Signor _____ è proprietario di 1/5 del suddetto immobile, i rimanenti 4/5 sono di proprietà della Signora _____ nata a _____ il _____
(cfr. Allegato 1).

Attualmente l'immobile **(Cfr. Foto 1)**, classificato come categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), è in uso ad una parrucchiera.

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

All'esterno del suddetto "negozio" vi è una porzione di terreno recintato (cfr. Foto 2) identificato come segue:

Edificio 2:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Sezione Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1		220	454				Area urbana		131 mq		Via Oslavia	
2		220	1627				Area Urbana		29 mq		Via Oslavia	

Totale: m² 160

Al catasto risulta che il Signor _____ è proprietario di 18/1000 del suddetto bene, i rimanenti 982/1000 sono di proprietà di:

1. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà` per 81/1000
2. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà` per 80/1000
3. _____ nata a _____ il _____ (8) Usufrutto per 132/1000
4. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà` per 132/1000
5. _____ nata a _____ il _____ (2) Nuda proprietà` per 66/1000
6. _____ nato a _____ il _____ (2) Nuda proprietà` per 66/1000
7. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà` per 158/1000
8. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà` per 81/1000
9. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà` per 80/1000
10. _____ nata in _____ il _____ (1) Proprietà` per 72/1000
11. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà` per 83/1000
12. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà` per 83/1000

(Cfr. Allegato 2 – Foto 2)

Edificio 3: Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Flaminia

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Sezione Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Sezione Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1		106	634	8	2		A/2	2	4 vani	Euro 227,24 L. 440.00	Via Flaminia , n. 42	
2		106	634	9	2		A/2	4	7,5 vani	Euro 600,38 L. 1.162.500	Via Flaminia , n. 42	
3		106	634	10	2		A/2	4	7,5 vani	Euro 600,38 L. 1.162.500	Via Flaminia , n. 42	
4		106	634	11	2		A/2	1	3,5 vani	Euro 169,91 L. 329.000	Via Flaminia , n. 42	
5		106	634	12	2		C/6	3	39 mq	Euro 70,50 L. 136.500	Via Flaminia , n. 42	
6		106	634	14	2		C/6	3	32 mq	Euro 57,84 L. 112.000	Via Flaminia , n. 42	

Totale: vani 22,5 (cat. A/2) e m² 71 (cat. C/6)

Al catasto risulta che il Signor _____ è proprietario di 9/81 del suddetto immobile, i rimanenti 72/81 sono di proprietà di:

1. _____ nato a _____ il _____ (1)
Proprietà per 9/81
2. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà per 1/81
3. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà per 3/81
4. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà per 3/81
5. _____ nato a _____ il _____ (1) Proprietà per 1/81
6. _____ nata a _____ il _____ (1) Proprietà per 1/81
7. _____ nata in _____ il _____ (1) Proprietà per 54/81

(Cfr. Allegato 3 – Foto 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8)

Edificio 4: Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Madonna delle Grazie

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Sezione Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1		200	646	1	1		B/1	4	2004 mq	Euro 3.104,94 L. 6.012.000	Via Madonna delle Grazie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

Al catasto risulta che il Signor _____ è proprietario per l'area del suddetto bene (**cf. Allegato 4**).

Da una ispezione effettuata risulta che il Signor _____ con atto di vendita Repertorio n. 54.706 registrato a Foligno il 3.9.2001 ha venduto un locale uso garage al tempo non ancora censito nel N.C.E.U. in quanto in costruzione; nello stesso atto compare che in data 27 luglio 2000 (n. di Repertorio 22.663, registrato a Foligno l'11 agosto 2000), il Signor _____ ha costituito a favore del Comune di Foligno il diritto di superficie sul soprassuolo dell'area (**Cfr. Allegato 5, foto 13 – 14 - 15**).

Pertanto l'Edificio 4 non è più di proprietà del Signor _____.

Edificio 5: unità immobiliare sita nel Comune di FOLIGNO – Catasto Fabbricati Viale Firenze, Piano 1S

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO		
	Sezione Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Cons.za	Rendita	Indirizzo	Dati Ulteriori
1		115	258	6	2		C/6	3	62 mq	Euro 112,07	Viale Firenze, Piano 1S	Annotazione

Del suddetto immobile, non presente nella relazione di inventario, il Signor _____ risulta proprietario al 100 % (**cf. Allegato 6 – Foto 9 – 10 – 11 - 12**).

1.2.2 Terreni Agricoli

Di seguito si riportano i dati catastali dei terreni agricoli in bilancio di proprietà del Signor _____, siti nel comune di Valtopina:

N.	Dati identificativi			Dati di Classamento								
	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità di classe		Superficie mq			Deduz.	Reddito	
							Ha	Are	Ca		Dominicale	Agrario
1	6	84		-	Seminativo	4		02	40	B54	€ 0,48 L. 1.800	€ 0,93 L. 1.800
2	6	102		-	Bosco ceduo	2	1	03	40		€ 5,34	€ 3,20
3	6	107		-	Bosco Misto	1	1	40	00		€ 14,46 L. 28.000	€ 4,34 L. 8.400
4	6	108		-	Seminativo	3		01	10	B54	€ 0,31 L. 594	€ 0,48 L. 935
5	6	109		-	Seminativo	2		04	10	B54	€ 1,67 L. 3.239	€ 2,01 L. 3.895
6	6	112		-	Seminativo	2		04	80	B54	€ 1,96 L. 3.792	€ 2,36 L. 4.560
7	6	117		-	Seminativo	3		07	60	B54	€ 2,12 L. 4.104	€ 3,34 L. 6.460
8	6	120		-	Pasc. Arb.	2		22	50	B54	€ 2,09	€ 0,93
9	6	131		-	Bosco Misto	2		85	70		€ 7,08 L. 13.712	€ 1,77 L. 3.428
10	6	132		-	Bosco Misto	2	1	99	70		€ 16,50 L. 31.952	€ 4,13 L. 7.988
11	6	169		-	Bosco Misto	1		08	30		€ 21,52 L. 41.660	€ 6,45 L. 12.498
12	6	177		-	Pasc. Arb.	2		60	40	B54	€ 5,61	€ 2,50
13	6	181		-	Pasc. Arb.	2		20	60	B54	€ 1,92	€ 0,85
14	6	183		-	Bosco Misto	1		02	00		€ 0,21	€ 0,06

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

15	6	185		-	Seminativo	3		07	50	B54	€ 2,09 L. 4.050	€ 3,29 L. 6.375
----	---	-----	--	---	------------	---	--	----	----	-----	--------------------	--------------------

Totale superficie 08.70.10 con un reddito dominicale di Euro 83,36 e reddito Agrario di Euro 36,64 tutti di proprietà del Signor

N.	Dati identificativi				Dati di Classamento							
	Foglio	P.IIa	Sub	Porz	Qualità di classe		Superficie mq			Deduz.	Reddito	
							Ha	Are	Ca		Dominicale	Agrario
1	6	228		-	Bosco ceduo	2		14	00		€ 0,72	€ 0,43
2	6	239		-	Bosco Ceduo	2		02	60		€ 0,13	€ 0,08

Totale superficie 00.16.60 con un reddito dominicale di Euro 0,85 e reddito Agrario di Euro 0,51 tutti di proprietà del Signor

In totale i terreni agricoli di proprietà del Signor ammontano a 08.86.70 Ha con un **reddito dominicale di Euro 84,21 e reddito Agrario di Euro 37,15 (cfr. Allegati 7 – 8 – 9 - 10).**

1.3 Descrizione ed identificazione degli immobili oggetto di stima

1.3.1 Edifici

Edifici 1 e 2:

Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Oslavia

L'immobile di Via Oslavia, è situato in una zona semi-centrale di Foligno e trattasi di un Negozio attualmente in uso ad una parrucchiera sito al Piano terra di una palazzina di tre piani costruita intorno agli anni '70.

Al negozio si accede da un giardino di pertinenza del palazzo opportunamente recintato, all'interno del quale si può trovare anche la porzione di terreno identificato con il n. 2.

L'Edificio 1, di dimensioni di 34 mq e suddiviso come riportato in allegato 1 al presente documento, risulta in buone condizioni strutturali.

L'Edificio 2, di 160 mq, è una porzione del giardino condominiale della palazzina sita ad angolo fra Via Oslavia e Via Palombaro sul quale insistono due alberi ornamentali.

Edificio 3:

Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Flaminia, 42

L'immobile sito in Via Flaminia nord, 42 Località Vescia Scansano è una palazzina d'angolo tra la medesima via e Via Luigi Lenzi.

Trattasi di una palazzina costruita intorno agli anni '70 e '80 in buone condizioni strutturali, recintata e presentante un giardino ben curato.

Composta da Piano interrato e tre piani soprastanti.

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

Le misure riportate nella parte descrittiva successiva sono state calcolate in piantina considerando la parte esterna dei muri perimetrali.

Piano Interrato

Il Piano interrato è composto da 4 vani e una cantina collegati al piano terra da una scala posta centralmente alla piantina.

Il totale dei mq costituenti il Piano interrato è 212,84 di cui:

- mq. 40,6 mq di cantina;
- mq. 12,48 di scala;
- mq. 124,08 di fondo;
- mq. 35,68 di garage.

La struttura può considerarsi in condizioni di manutenzione ordinaria.

Piano Terra

Il Piano terra è composto da un portico tre vani e un bagno, collegato al piano terra da una scala sempre posta centralmente alla piantina.

Il totale dei mq costituenti il Piano terra è di mq. 208,68 di cui:

- mq. 58,96 di spazi abitativi;
- mq. 71,12 di portico;
- mq. 58,44 di garage;
- mq. 20,16 di scala.

La struttura può considerarsi in condizioni di manutenzione ordinaria.

Primo Piano

Il Primo piano è composto da 3 camere da letto, due bagni, un soggiorno, una cucina e altre due stanze adibite a sala da pranzo.

Al primo piano si accede dalla scala posta centralmente alla piantina presentante un pianerottolo che permette di considerare il primo piano come appartamento singolo.

Il totale dei mq costituenti il Piano primo è di mq. 223,4 di cui:

- mq. 153,56 di spazi abitativi;
- mq. 13,44 di scala;
- mq. 56,4 di terrazzi.

La struttura può considerarsi in condizioni di manutenzione ordinaria.

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

Secondo Piano

Il secondo piano, strutturato in maniera analoga al primo per ciò che attiene le modalità di accesso, presenta 3 camere da letto, 2 bagni un soggiorno, una cucina ed una sala da pranzo.

Il totale dei mq costituenti il Piano secondo è mq. 223,4 di cui:

- mq. 153,56 di spazi abitativi;
- mq. 13,44 di scala;
- mq. 56,4 di terrazzi.

La struttura puo considerarsi in condizioni di manutenzione ordinaria.

Terzo Piano

Il terzo piano, posto a tetto e strutturato in maniera analoga al primo per ciò che attiene le modalità di accesso, presenta oltre alla scala centrale due vani laterali e un piccolo ingresso.

Il totale dei mq costituenti il Piano terzo è di mq. 154,88 di cui:

- mq. 140,32 di spazi abitativi;
- mq. 14,56 di scala.

La struttura puo considerarsi in condizioni di manutenzione ordinaria.

Totale mq

Il totale dei mq è 1.023,20 di cui:

- mq. 94,12 di garage;
- mq. 74,08 di scala;
- mq. 124,08 di fondo;
- mq. 40,6 di cantina;
- mq. 71,12 di portico;
- mq. 112,8 di terrazzi;
- mq. 506,4 di spazi abitativi.

Edificio 4:

Unità Immobiliari site nel Comune di FOLIGNO - Catasto dei Fabbricati – Via Madonna delle Grazie

Non Stimato in quanto non più di proprietà.

Edificio 5

Unità immobiliare sita nel Comune di FOLIGNO – Catasto Fabbricati Viale Firenze, Piano 1S

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

Trattasi di un *garage* sito all'interno del Comune di Foligno in evidente stato di abbandono, posto al di sotto di una palazzina di due piani.

L'accesso al garage è indipendente.

Il garage consta di due vani, il primo di accesso di c.a. 45 mq, il secondo utilizzato come deposito/cantina di c.a. 17 mq.

1.3.2 Terreni agricoli

I terreni agricoli identificati al paragrafo 1.2.2 tutti insistenti nel comune di Valtopina, sono rappresentati da due differenti appezzamenti di terreno (cfr. Allegati 7 -8- 9- 10) tutti ricadenti nel Foglio di mappa n. 6 e così identificabili:

Apppezzamento 1: p.lle n. 84, 102, 120, 131, 183, 185, 238 e 239, per una superficie complessiva totale di **2 Ha 40 Are 10 Ca**, così costituita:

- P.Illa 84: seminativo al momento della visita il suddetto terreno risulta incolto e infestato da rovi e sterpaglie;
- P.Illa 102: Bosco ceduo;
- P.Illa 120: Pascolo Arb;
- P.Illa 131: Bosco Misto;
- P.Illa 183: Bosco Misto;
- P.Illa 185: seminativo al momento della visita il suddetto terreno risulta incolto e infestato da rovi e sterpaglie;
- P.Illa 238: Bosco ceduo;
- P.Illa 239: Bosco Ceduo.

Suddividendo l'appezzamento per tipologie di coltura, di seguito si riportano in formato tabellare le seguenti informazioni:

Coltura	Estensione (ha are ca)	Stato
Seminativo	00 09 90	Incolto infestato da rovi e sterpaglie
Bosco Ceduo	01 20 00	Normale
Pascolo Arb.	00 22 50	Normale
Bosco Misto	00 87 70	Normale
Totale estensione	02 40 10	

Apppezzamento 2: p.lle n. 107, 108, 109, 112, 117, 132, 169, 177 e 181, per una superficie complessiva totale di **06 Ha 46 Are 50 Ca**, così costituita:

- P.Illa 107: Bosco Misto;
- P.Illa 108: Seminativo;
- P.Illa 109: Seminativo;
- P.Illa 112: Seminativo;
- P.Illa 117: Seminativo;
- P.Illa 132: Bosco Misto;
- P.Illa 169: Bosco Misto;

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

- P.Ila 177: Pascolo Arb;
- P.Ila 181: Pascolo Arb.

Suddividendo l'appezzamento per tipologie di coltura, di seguito si riportano in formato tabellare le seguenti informazioni:

Coltura	Estensione (ha are ca)	Stato
Seminativo	00 17 60	Incolto infestato da alberi e sterpaglie
Pascolo Arb.	00 81 00	Normale
Bosco Misto	05 47 90	Normale
Totale estensione	06 46 50	

Entrambi gli appezzamenti sono situati in terreni di non agevole gestione ed in veidente stato di "abbandono" pertanto Bosco, arbusti e sterpaglie hanno reso il sopravvento.

1.4 Riepilogo della consistenza

Descrizione del bene	Superficie totale
Edificio 1	Mq. 40,00
Edificio 2	Mq. 160,00
Edificio 3	Mq. 1.032,20
Edificio 4	Non Stimato
Edificio 5	Mq. 62,00
Appezzamento 1	Ha Are Ca 02 40 10
Appezzamento 2	Ha Are Ca 06 46 50

1.5 Situazione dei beni immobili in relazione alla normativa vigente

Al momento della visita tutti i beni immobili si presentano così come dichiarato al catasto; in allegato si riportano i Certificati di destinazione d'uso dei beni oggetto di perizia.

Descrizione del bene	Evidenze CDU
Appezzamento 1	Prot. 3620 del 13 agosto 2013 comune di Valtopina (cfr. Allegato 11)
Appezzamento 2	Prot. 3620 del 13 agosto 2013 comune di Valtopina (cfr. Allegato 11)

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

4. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

4.1 Beni Immobili

4.1.1 I metodi di stima

La stima è stata effettuata:

- per ciò che concerne i fabbricati confrontando le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari, con i dati presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del Territorio;
- per ciò che concerne i terreni agricoli oltre a confrontare le opportune indagini di mercato, si è provveduto a reperire le valorizzazioni presenti nel BURU- parte 1° e 2° del 16 febbraio 2011.

In sede di stima si è tenuto conto infine dell'attuale stallo del mercato immobiliare, pertanto si è provveduto a prendere in considerazione le valutazioni più basse provenienti dalle indagini di mercato di cui sopra.

Si fa presente che nel calcolo dei mq. La stima è stata effettuata al lordo delle murature e che si riportano sia le valutazioni totali del bene, sia la quota parte di spettanza di proprietà del Signor

4.1.2 Il valore di mercato – Fabbricati

Riferimenti	Mq.	€/Mq.	Valore bene	Titoli di proprietà	Valore del bene a carico di
Lotto 3	200,00		37.600,00		7.228,80
Edificio 1	40,00	900,00	36.000,00	0,20	7.200,00
Edificio 2	160,00	10,00	1.600,00	0,02	28,80
Lotto 4	1.032,20		466.611,60		51.845,73
Garage	94,12	175,00	16.471,00	0,11	1.830,11
Scale	74,08	245,00	18.149,60	0,11	2.016,62
Fondo	124,08	245,00	30.399,60	0,11	3.377,73
Cantina	40,6	245,00	9.947,00	0,11	1.105,22
Portico	71,12	245,00	17.424,40	0,11	1.936,04
Terrazzi	112,8	175,00	19.740,00	0,11	2.193,33
Spazi ab.vi	506,4	700,00	354.480,00	0,11	39.386,67
Lotto 5			15.500,00		15.500,00
Garage	62,00	250,00	15.500,00	1,00	15.500,00
Totale complessivo			519.711,60		74.574,53

4.1.3 Il valore di mercato - Terreni

Riferimenti	Mq.	€/Mq.	Valore bene
Lotto 6	24.010,00		5.042,93
Seminativo	990	8.709,00	862,19
Bosco Ceduo	12.000	1.615,00	1.938,00

Dr. Stefano Rosini

Dottore Agronomo
Stefano Rosini

Riferimenti	Mq.	€/Mq.	Valore bene
Pascolo Arb	2.250	1.950,00	438,75
Bosco Misto	8.770	2.057,00	1.803,99
Lotto 7	64.650,00		14.382,59
Seminativo	1.760,00	8.709,00	1.532,78
Pascolo Arb.	8.100,00	1.950,00	1.579,50
Bosco Misto	54.790,00	2.057,00	11.270,30
Totale complessivo			19.425,52

4.1.4 Totale valore di mercato – Immobili

Riferimenti	Valore in €
Edifici	74.574,53
Terreni	19.425,52
Valore totale	94.000,05

4.2 Riepilogo del valore di mercato beni mobili e immobili

Lotto	Quantità	Descrizione del bene	Valore in €
1	1	Doumber mezzo d'opera	3.000,00
	2	Cisterne metalliche rimorchio di cui una da 5.000 litri e l'altra da 2.500 litri	
	1	Cisterna Metallica da 1.500 litri	
	1	Intonacatrice	
	1	Piega ferri a piastra	
	2	Betoniere "Piccini"	
	1	Scala Nastro "fari" tipo Miza	
2	1	Rimorchio Roller R 1G L44 (roulotte) targato FO014104	-500,00
3	1	Edificio 1	7.228,80
	1	Edificio 2	
4	1	Edificio 3	51.845,73
5	1	Edificio 5	15.000,00
6	1	Appezamento 1	5.042,93
7	1	Appezamento 2	14.382,59
Totale complessivo			96.000,05

5. ALLEGATI

- report fotografico (CD)
- bando di vendita lotto 1 (CD);
- bando di vendita lotto 2 (CD);
- bando di vendita lotto 3 (CD);
- bando di vendita lotto 4 (CD);
- bando di vendita lotto 5 (CD);
- bando di vendita lotto 6 (CD);
- bando di vendita lotto 7 (CD);
- Allegato 1

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com

*Dottore Agronomo
Stefano Rosini*

- Allegato 2
- Allegato 3
- Allegato 4
- Allegato 5
- Allegato 6
- Allegato 7
- Allegato 8
- Allegato 9
- Allegato 10
- Allegato 11
- Allegato 12
- Allegato 13
- Allegato14
- Allegato 15
- Allegato 16
- Allegato 17
- Allegato 18

Perugia, 19 agosto 2013

Il tecnico

Dr. Agronomo Stefano Rosini

Dr. Stefano Rosini

Via Pitagora, 15/3-L – 06135 Perugia – cell. 328 8826051 mail s.rosini@gruppopraim.com