

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

OGGETTO: Relazione tecnica di stima di beni immobili della ..... IN  
LIQUIDAZIONE

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Carlo Pizzichini, iscritto all'albo dei Geometri di Perugia al n. 3865, libero professionista in Todi, veniva incaricato dal Tribunale di Spoleto in data 02 agosto 2017, in qualità di coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale gravato della vigilanza sull'esecuzione del concordato di procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Comune di Spello, in Comune di Perugia, in Comune di Assisi ed in Comune di Bastia Umbra, tutti di proprietà della MISSIS e il più probabile valore di mercato dei beni immobili siti in Comune di Spello per i quali è stato stipulato un preliminare di compravendita a favore del committente ed in fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni siti in Comune di Spello di proprietà della MISSIS di cui la MISSIS detiene la quota del 35%, con invito ad effettuare un sopralluogo in sito, ciò al fine di accertare la reale consistenza dei beni ed altresì esprimere un imparziale giudizio di stima.

A seguito di quanto premesso il sottoscritto tecnico si recava in loco, luogo ove sono presenti gli immobili oggetto di valutazione, e procedeva al sopralluogo per valutare lo stato e le caratteristiche degli immobili in oggetto, sintetizzati nella presente relazione.

Il tecnico, vista la ristrettezza temporale per la consegna del materiale estimativo, acquisiva dal committente, informazioni e documentazione utili all'espletamento dell'incarico stesso. In particolare veniva fornita la

necessaria documentazione tecnica, urbanistica e catastale riguardante i beni in oggetto.

### BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alla valutazione, suddividendo tutti i beni immobili

oggetto della stessa, per cespiti, così come meglio individuati.

### CESPITE A - Via Navello, Spello (PG)

#### A1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

#### COMUNE DI SPELLO

#### CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
0				4			e 355,06
	4						e13.490,00

#### COMUNE DI SPELLO

#### CATASTO DI TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		Ente Urbano		0,18,40		

A livello censuario si precisa che il dato della superficie risulta errato in quanto in visura esce una superficie di mq. 1840 comprensivo anche della superficie del fabbricato. La superficie reale dovrebbe essere di circa mq. 4245 che detrata della superficie del fabbricato porta ad avere una corte di mq. 2000 circa. A completamento di quanto sopra, si allegano visura catastale, planimetrie catastali urbane in scala 1.200 e 1.500 e planimetria catastale vax in scala 1:2000 e copia atto di acquisto terreno.

#### A2 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in oggetto sono rappresentati da un capannone industriale, di recente costruzione, agibilità rilasciata in data 11 gennaio 2013, ubicato in Comune di Spello (PG) in Via Navello. Il fabbricato da un punto di vista logistico è ottimamente ubicato in quanto si trova a pochi chilometri dallo svincolo E45 uscita Spello, che rappresenta uno snodo fondamentale di collegamento alla zona industriale che si estende tra Assisi, Cannara e Spello. Lo stabilimento si raggiunge facilmente attraverso l'esistente viabilità interna della zona industriale. Risulta interamente recintato con muretto in calcestruzzo armato e sovrastante ringhiera metallica. La corte, che si estende sull'intero perimetro del fabbricato per una superficie di mq 2.000 circa, è destinata a deposito materiali ed attrezzature, parcheggio e viabilità ed è dotata di quattro ingressi carrabili con cancello in struttura metallica ad apertura scorrevole. Sul lato nord-ovest insiste un accesso pedonale che si affaccia sulla porzione di corte adibita a giardino e verde ornamentale.

Il fabbricato presenta struttura in pilastri e travi in calcestruzzo armato prefabbricato, tamponatura e copertura con pannelli prefabbricati.

L'immobile si compone di una porzione su due livelli, in parte destinata ad uffici direzionali e civile abitazione, ed una porzione che interessa il solo piano terra adibita a magazzino. Quest'ultima è dotata di un soppalco, anch'esso adibito a magazzino. Si procede di seguito alla descrizione analitica delle porzioni immobiliari di cui al presente cespite:

***Capannone e Uffici direzionali – foglio particella sub. 4***

L'immobile si compone di una porzione a piano terra adibita ad ingresso al pubblico, reception ed uffici direzionali; il tutto per una superficie commerciale di mq 356 circa. Le caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:



## Bagni

- Bagni dotati degli sanitari, rubinetteria ed accessori.

La restante porzione a piano terra è rappresentata dal magazzino al quale si accede internamente tramite un accesso pedonale di collegamento con la zona reception appena descritta.

Al magazzino si accede anche direttamente dalla corte esterna, tramite un accesso pedonale e quattro porte carrabili in struttura metallica con apertura a libro dotate di modulo pedonale. Complessivamente il magazzino interessa una superficie commerciale di mq 1.727 circa con altezza di m 6,00 circa.

Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

## Pavimenti

- I pavimenti sono in battuto di cemento finiti al quarzo.

## Pareti

- le pareti del locale magazzino sono tinteggiate;

## Infissi

- porte di accesso, sia carrabili che pedonali, in struttura metallica;
- infissi in struttura metallica e vetro;

## Impianti

- impianto elettrico fuori traccia su canaletta dotato di corpi illuminanti di tipo industriale;
- impianto di allarme volumetrico.

All'interno del magazzino è stato realizzato un soppalco con struttura metallica che interessa una superficie di mq 83 circa, dotato di scaffalatura per minuteria. Al di sotto del soppalco sono stati realizzati due locali, adibiti sempre a magazzino, con pareti divisorie in pannelli sandwich.



I locali destinati ad uffici direzionali, sia quelli ubicati al piano terra che quelli al piano primo, si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione e sono stati realizzati con materiale di pregio, stante la tipologia e la destinazione d'uso degli stessi.

Si precisa che una porzione di uffici a piano terra, ubicati a destra della reception, ed una porzione di uffici al piano primo sono locati alla Global Service S.r.l. con contratto di locazione ad uso non abitativo con costituzione di servitù di passaggio stipulato in data 14.06.2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia ai nn. 11369 e 6025.

***Appartamento – foglio 1 particella sub. 3***

Fa parte del fabbricato al "Cespite A" anche la porzione di piano primo adibita a civile abitazione. A quest'ultima si accede direttamente dalla corte esterna tramite un accesso pedonale che si affaccia sul vano scala esclusivo che conduce al piano primo.

Tramite un portoncino in legno si accede all'appartamento che si compone di soggiorno-cucina, tre camere da letto, disimpegno, due bagni ed un terrazzo; il tutto per una superficie commerciale di mq 141 circa. Le caratteristiche di finitura dei locali sopra elencati sono le seguenti.

Pavimenti

Pavimenti in parte in piastrelle in monocottura ed in parte in gres porcellanato effetto legno.

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei bagni che risultano rivestite in piastrelle in ceramica.

Infissi

- infissi interni in struttura metallica e vetrocamera;
- porte interne in legno verniciato;

### Impianti

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo idraulico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con termoconvettori e split a parete;
- impianto di filodiffusione audio;
- impianto di allarme volumetrico.

### Bagni

- bagni dotati degli usuali accessori oltre al piatto doccia.

Si precisa che anche i locali appena descritti godono di condizioni di manutenzione e conservazione ottime e sono stati realizzati con materiali di pregio.

### **A3 - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI**

### **IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per gli immobili sopra descritti, il Comune di Spello ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di Costruire n. del 02.02.2009,
- S.C.I.A. n. del 13.06.2012,
- Certificato di agibilità n. del 11.01.2013.

Al sottoscritto il sig. Gervasi Francesco ha consegnato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spello, prot. del 09.01.2017, che si allega. Da tale documento risulta che l'area in oggetto è destinata dal Piano Regolatore vigente come:

- MACROZONA "MDC" nella parte strutturale su tutta la particella: AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI DI SVILUPPO O DI TRASFORMAZIONE.



\* ZONA "DC" nella parte operativa su tutta la particella: ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVA PREVISIONE le quali si attuano mediante piano attuativo.

#### **A4 - FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per il cespite A il sottoscritto tecnico non ha proceduto agli accertamenti presso l'Agenzie delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione in quanto non specificamente richiesto ma che qualora necessario e richiesto sarà integrato successivamente.

#### **A5 - CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il presente capitolo tratta, in forma sintetica e conclusiva, il metodo di determinazione del valore venale degli immobili oggetto della presente relazione, per il raggiungimento del quale appare congruo ed appropriato applicare quello del "più probabile valore di mercato".

Nella determinazione dei più probabili valori di mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno adottare i criteri di stima analitico-comparativa e cioè ricercare il valore venale sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni similari; tenendo altresì presenti in maniera analitica tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in parola ( ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti urbanistici, locazioni, vincoli contrattuali, ecc. ), che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente, nella attribuzione del " PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO", tutto ciò naturalmente riferito a situazioni " ordinarie " e cioè

statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Sulla base delle sopraccitate considerazioni ed a seguito di opportune indagini estimative, tanto sugli elementi di consistenza propri, già descritti

(sui quali pesano comunque fattori di detrazione non trascurabili, quali la

vetustà, l'assenza di agibilità e la totale inagibilità), quanto sui valori di

mercato correnti in materia di compravendita immobiliare, oggi in forte

flessione anche nel territorio urbano, urbanizzato o rurale che sia, si è

determinato il valore attraverso l'applicazione di quotazioni medie

euro/superficie ricavate da minimi e massimi di scambio registrati

nell'ultimo periodo su beni analoghi.

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

che:

- le consistenze 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;

- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti

fissi così come presenti al momento del sopralluogo;

- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro

tecnico "metro quadrato".

Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite A, si fa inoltre

presente che:

- il valore dell'immobile è comprensivo della corte esterna avente

ordinarie caratteristiche di rifinitura e consistenza;

- i valori espressi tengono conto del contratto di locazione

riguardante alcune porzioni di uffici;

- il valore espresso per l'immobile tiene debitamente conto delle ottime condizioni d'uso e manutenzione in cui lo stesso versa e del livello alto delle finiture interne ed esterne, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

**Capannone ed uffici – fg. part. sub. 4**

**Piano Terra – Uffici direzionali**

Mq. 356 x €/mq. 830,00 = € 295.480,00

**Piano Terra – Magazzino**

Mq. 1.727 x €/mq. 530,00 = € 915.310,00

**Piano Primo – Uffici direzionali**

Mq. 200 x €/mq. 820,00 = € 164.000,00

**Totale € 1.374.790,00**

**Appartamento – fg. part. sub. 3**

Mq. 141 x €/mq. 1000,00 = € 141.000,00

**Totale € 141.000,00**

**Corte esterna – fg. part.**

Mq. 2.000 x €/mq. 23,00 = € 46.000,00

**Totale € 46.000,00**

**RIEPILOGO**

CAPANNONE = € 1.374.790,00

APPARTAMENTO = € 141.000,00

CORTE ESTERNA = € 46.000,00

**TOTALE CESPITE A € 1.561.790,00**

**CESPITE B – Loc. Gigliara, Spello (PG)**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

**COMUNE DI SPELLO**

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
1		Seminativo	I	0,07,04	5,31	4,00
1		Seminativo	I	0,06,43	4,85	3,65

A completamento di quanto sopra, si allegano misura catastale, planimetria catastale vax scala 1:2000.

Si precisa che il lotto edificabile è stato oggetto di preliminare di compravendita stipulato in data 01.05.2009 tra la società D.B.G. S.r.l. e la Gervasi Impianti S.r.l., si precisa che erroneamente nel compromesso, nella descrizione il lotto è stato indicato con la part. 1 sub 1 e 962 ma giustamente indicato nella planimetria allegata al compromesso stesso. Si allega alla presente copia del Preliminare di compravendita.

**B2 - DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile consiste in un lotto di terreno edificabile posto in Comune di Spello, località Gigliara, prospiciente via dell'Artigianato. Il lotto è di forma regolare e completamente pianeggiante ed alla data del sopralluogo esperto si presentava incolto e delimitato da marciapiede perimetrale. Tale lotto interessa una superficie catastale di mq. 1347.

**B3 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI**

Il sottoscritto tecnico ha provveduto ha richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'area in oggetto al Comune di Spello. Da stralcio del P.R.G. risulta che l'area in oggetto è destinata dal Piano Regolatore vigente come:

- MACROZONA "MC1" nella parte strutturale su tutte le particelle: AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI SVILUPPO O TRASFORMAZIONE DI TIPO ESTENSIVO.

- COMPARTO D'ATTUAZIONE "A3" nella parte operativa su tutte le particelle: ambito di trasformazione condizionata sito in loc. Gigliara, da attuarsi mediante Piano Attuativo ai sensi dell'art. 27 delle norme tecniche d'attuazione, parte operativa del P.R.G. PER LE PARTICELLE IN OGGETTO E' GIA' STATO APPROVATO IDONEO PIANO ATTUATIVO, PER CUI VALGONO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLO STESSO STRUMENTO URBANISTICO.

#### **B4 – FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per il cespite B il sottoscritto tecnico non ha proceduto agli accertamenti presso l'Agenzie delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione in quanto non specificamente richiesto ma che qualora necessario e richiesto sarà integrato successivamente.

#### **B5 – CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per quanto riguarda i criteri generali di stima si fa puntuale ed ampio riferimento a tutto quanto già riportato per il precedente Cespite A.

Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite B, si fa inoltre presente che:

- il lotto presenta una forma in pianta assolutamente regolare che permetterà una massimizzazione e razionalità nella realizzazione della cubatura assentita dal P.R.G.;

- il lotto edificabile è facilmente raggiungibile dallo svincolo E45

uscita Spello ed è sito a poca distanza da un'area già intensamente

edificata con destinazioni residenziali, commerciali e produttiva.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

**Lotto edificabile - fg. 44 part. IIe 961-962**

$$\text{Mq. } 1.347 \times \text{€}/\text{mq. } 100,00 = \text{€ } 134.700,00$$

$$\text{TOTALE CESPITE B € } 134.700,00$$

**CESPITE C - Fraz. Capitan Loreto, Spello (PG)**

**C1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

**NO**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

**COMUNE DI SPELLO**

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		Semin. Arb.		0,62,10	€ 24,37	€ 27,26
		Semin. Arb.		0,06,58	€ 2,72	€ 2,89
		Semin. Arb.		0,02,66	€ 1,10	€ 1,17
		Semin. Arb.		0,11,00	€ 4,32	€ 5,11
		Semin. Arb.		0,00,90	€ 0,37	€ 0,40
		Semin. Arb.		0,00,90	€ 0,37	€ 0,40
		Semin. Arb.		0,00,02	€ 0,01	€ 0,01
		Semin. Arb.		0,06,98	€ 2,88	€ 3,06
		Semin. Arb.		0,07,27	€ 3,00	€ 3,19

A completamento di quanto sopra, si allegano visura catastale e

planimetria catastale vax scala 1:2000.

Si precisa che il lotto edificabile è di proprietà della

per forza di atto di compravendita a Rogito Notaio

Mario Biavati del 07.02.2014, Rep. e trascritto a Perugia in data

07.03.2014 al n. La compravendita del lotto edificabile detiene il 35% del capitale

sociale della ..... , quest'ultima costituita con atto a rogito Notaio Antonio Fabi del 15.10.2013 Rep.

## **C2 – DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile consiste in una rata di terreno edificabile posto in Comune di Spello, Fraz. Capitan Loreto. Il terreno presenta una conformazione regolare ed un andamento in parte pianeggiante ed in parte caratterizzato da dolci pendenze. Tale terreno interessa complessivamente una superficie catastale complessiva di mq. 9841 con una capacità edificatoria di mc. 4570 circa.

## **C3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI**

Al sottoscritto il sig. ( ..... ) ha consegnato copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spello, prof. .... del 09.01.2017, che si allega.

Detto C.D.U. attesta l'attuale destinazione urbanistica del lotto che risulta classificato come segue:

- MACROZONA "MB2" nella parte strutturale su tutte le particelle: AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI TIPO SEMI-ESTENSIVO.
- SOTTOZONA "C0" nella parte operativa su tutte le particelle ..... 10: le particelle ricadono in un ambito di lottizzazione approvata. Per detta area, ai sensi dell'art.68 delle norme tecniche d'attuazione, parte operativa, del P.R.G., VALGONO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO SOPRA CITATO.
- NUOVA STRADA E AREA PARCHEGGIO nella parte operativa la particella ..... e parte della particella ..... cadono all'interno di un nuovo tracciato stradale e nuova area destinata a parcheggio, previsti dal PRG.

- SOTTOZONA "C1" nella parte operativa su parte della particella 1039:

AREE DI NUOVO SVILUPPO EDILIZIO A BASSA DENSITÀ TERRITORIALE dove sono ammesse realizzazioni di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, di attività direzionali, di pubblici esercizi, di attività produttive urbane di tipo artigianale.

- SOTTOZONA "Fva" nella parte operativa su parte della particella 1039: AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PER I SERVIZI RICREATIVI E DEL TEMPO LIBERO ALL'APERTO quali giardini pubblici, spazi verdi attrezzati, viali, aree verdi di arredo urbano, ecc.

### C4 - FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per il cespite C il sottoscritto tecnico non ha proceduto agli accertamenti presso l'Agenzie delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione in quanto non specificamente richiesto ma che qualora necessario e richiesto sarà integrato successivamente.

### C5 - CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per quanto riguarda i criteri generali di stima si fa puntuale ed ampio riferimento a tutto quanto già riportato per il precedente Cespite A. Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite C, si fa inoltre presente che:

- Il lotto presenta una forma in pianta assolutamente regolare che permetterà una massimizzazione e razionalità nella realizzazione della cubatura assentita dal P.R.G.;



- \* il lotto edificabile è facilmente raggiungibile dallo svincolo E45 uscita Spello ed è sito a poca distanza da un'area già intensamente edificata con destinazioni residenziale, commerciale e produttiva.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

**Lotto edificabile - fg. part.**

**1140-1199**

Mq. 9.841 x €/mq. 47,00 = € 462.527,00

Quota spettante alla Gervasi Impianti s.r.l. = 35%

**TOTALE CESPITE C € 161.884,45**

**CESPITE D - Strada aeroporto Sant'Egidio, Perugia (PG)**

**D1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO TERRENI

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
		3			5 vani	64m <sup>2</sup>	€ 387,34
					26 m <sup>2</sup>	28m <sup>2</sup>	€ 33,57

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
	3	Semin. Arb.		0.08.42	€ 8,26	€ 4,78

A completamento di quanto sopra, si allegano visura catastali e planimetrie catastali urbane in scala 1:200 e planimetria catastale vax scala 1:2000.

**D2 - DESCRIZIONE DEI BENI**



- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di avvolgibili in PVC e inferriate esterne in sicurezza;
- porte interne in legno laccato

#### Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termo idraulico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia, ubicata esternamente nell'apposito box;

#### Bagno

Bagno dotato degli usuali accessori, oltre alla cabina doccia.

Si precisa che i locali appena descritti godono di condizioni di manutenzione e conservazione ottime e sono stati realizzati con materiali di pregio.

L'appartamento appena descritto gode di giardino ad uso esclusivo, completamente recintato, della superficie catastale di mq 110 circa.

L'appartamento è dotato anche di garage al piano seminterrato, il quale si può raggiungere internamente tramite il vano scala condominiale ed esternamente tramite la rampa di accesso carrabile. Il garage interessa una superficie commerciale di mq 27 circa e presenta pavimento in battuto di cemento quarzato, pareti al grezzo e impianto elettrico fuori traccia.

Il complesso residenziale gode di strade di lottizzazione e parcheggi condominiali a servizio delle abitazioni. Dette opere insistono anche sulla particella \_\_\_\_\_ di cui la I.T. S.r.l. è proprietaria per 12/204. Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze della strada statale a quattro corsie che collega Perugia a Foligno.

**D3 – AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**



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

- si sono eseguite le necessarie misurazione 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 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;
- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite D, si fa inoltre presente che:

- il valore espresso per l'immobile tiene debitamente conto delle ottime condizioni d'uso e manutenzione in cui lo stesso versa e del livello alto delle finiture interne ed esterne, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;
- il valore degli immobili è comprensivo del valore delle parti comuni e condominiali;

\* nella valutazione degli immobili è compreso il valore della

particella 1538, per la quota di proprietà di 12/204 in capo alla ditta

committente.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

Appartamento - fg. part. 4 sub. 2

Piano Terra

Mq 63 x €/mq. 1.300,00 = € 81.900,00

Garage - fg. part. sub. 20

Piano Seminterrato

Mq. 27 x €/mq. 650,00 = € 17.550,00

TOTALE CESPITE D € 99.450,00

**CESPITE E - Via E. Maiorana, Bastia Umbra (PG)**

**E1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

COMUNE DI BASTIA UMBRA

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
				1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	€ 27,89
				1	12 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	€ 26,65

A completamento di quanto sopra, si allegano visura catastali, planimetrie

catastali urbane in scala 1:200 e planimetria catastale vax scala 1:2000.

**E2 - DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni in oggetto sono rappresentati da n. 2 posti auto coperti, ubicati al

piano primo sottostada di un complesso residenziale sito in Comune di

Bastia Umbra , in Via E. Maiorana, denominato "Residence Giardini del

Sole". Al piano primo sottostada si accede direttamente dalla corte

condominiale tramite una sbarra automatizzata che si affaccia sulla rampa di accesso carrabile del complesso residenziale. I due posti auto interessano una superficie commerciale di mq 16 circa ciascuno.

### **E3 – AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per gli immobili sopra descritti, il Comune di Bastia Umbra ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche, come anche riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Biavati del 20.03.2015, rep. 32461:

- Concessione Edilizia n. del 02.02.1990
- Concessione Edilizia n. del 28.08.1990
- Concessione Edilizia n. del 26.08.1991
- Concessione Edilizia n. del 06.05.1992
- Certificato di agibilità-abitabilità n del 09.01.1993

### **E4 – FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Per il cespite E il sottoscritto tecnico non ha proceduto agli accertamenti presso l'Agenzie delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di accertare le formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente valutazione in quanto non specificamente richiesto ma che qualora necessario e richiesto sarà integrato successivamente.

### **E5 – CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il tecnico, stante la natura dell'incarico, ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni, alle indagini di mercato ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti delle zone di Bastia Umbra e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche assunte informazioni presso le principali banche dati del settore immobiliare e si sono verificate le offerte di vendita presenti nei principali siti di compravendite immobiliari per beni con caratteristiche simili.

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 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;
- nei valori unitari degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro-quadrato".



Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite E, si fa inoltre presente che:

- il valore espresso per gli immobili tiene debitamente conto delle ottime condizioni d'uso e manutenzione in cui versa il complesso residenziale di cui i beni fanno parte e del livello alto delle finiture dello stesso;
- nella valutazione degli immobili è ricompreso il valore delle parti comuni e condominiali;
- nella valutazione dei beni si è tenuto conto dell'ubicazione del complesso residenziale di cui i beni fanno parte e della buona commerciabilità dei posti auto stante la presenza di numerose e limitrofe attività commerciali che dell'elevato numero di unità immobiliari residenziali.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

Posti auto – fg. art. 1 sub. e sub. 122

**Piano Primo sottostrada**

Mq. 32 x €/mq. 450,00 = € 14.400,00

**TOTALE CESPITE E € 14.400,00**

**CESPITE F – Santa Maria degli Angeli, Assisi (PG)**

**F1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

**COMUNE DI ASSISI**

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
		Semin.Arb.		0.03.10	€ 1,79	€ 1,52
		Semin.Arb.		0.00.51	€ 0,30	€ 0,25



richiesto ma che qualora necessario e richiesto sarà integrato successivamente.

#### **F5 – CRITERI DI STIMA E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per quanto riguarda i criteri generali di stima si fa puntuale ed empio riferimento a tutto quanto già riportato per il precedente Cespite A.

Per quanto concerne i criteri specifici di stima del Cespite F, si fa inoltre presente che:

- \* il lotto presenta una forma in pianta assolutamente regolare che permetterà una massimizzazione e razionalità nella realizzazione della cubatura assentita dal P.R.G.;
- \* il lotto edificabile è sito a poca distanza da un'area già intensamente edificata con destinazioni residenziale, commerciale e produttiva.

Si esplicita di seguito la richiesta valutazione del compendio:

<u>Lotto edificabile – fg.</u>	<u>part.lla</u>	<u>! e</u>
Mq 361 valutazione a corpo	€	18.000,00
<b>TOTALE CESPITE F</b>	<b>€</b>	<b>18.000,00</b>

#### **RIEPILOGO VALORI**

A conclusione dell'elaborato si riepilogano di seguito i valori espressi per i beni immobili oggetto di stima:

	GEOM. PIZZICHINI	GEOM. CONTINI
<b>CESPITE A</b>		
Via Navello, Spello (PG)	€ 1.561.790,00	€ 1.627.850
<b>CESPITE B</b>		
Loc. Gigliara, Spello (PG)	€ 134.700,00	€ 148.200
<b>CESPITE C</b>		
Fraz. Capitan Loreto, Spello (PG)	€ 161.884,45	// NO

1. - Visure catastali - I.T. S.R.L.;
2. - Visure catastali - SASSO PALOMBO IMMOBILIARE S.R.L.;
3. - planimetrie urbane scala 1:200 e 1:500;
4. - Estratti di mappa in scala 1:2000;
5. - Copia contratto di locazione Global Service S.r.l.;
6. - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spello in data 09.01.2017 - prot. 366;
7. - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 5 rilasciato dal Comune di Assisi in data 23.01.2017.
8. - Copia preliminare di compravendita stipulato in data 01.05.2009;
9. - Copia atto di compravendita a Rogito Notario Mario Biavati Rep. 30752;

**ELENCO ALLEGATI**

Geom. Carlo Pizzichini

Il Tecnico

Todi, 30 agosto 2017

S.r.l. in liquidazione.

Tanto dovevo si doveva riferire a seguito dell'incarico conferito dalla I.T.

\*\*\*\*\*

	<b>TOTALE GENERALE</b>	€ 1.990.224,45	
CESPITE F	€	18.000,00	Santa Maria degli Angeli, Assisi (PG)
CESPITE E	€	14.400,00	Via E. Maiorana, Bastia Umbra (PG) <b>VENDUTO</b>
CESPITE D	€	99.450,00	Sant'Egidio, Perugia (PG) <b>VENDUTO</b>
			€ 18.000
			€ 14.400
			€ 102.600

10.- Copia atto di costituzione società Sasso Palombo Immobiliare S.r.l.;

11.- Atlante Fotografico.

Todi, 30 agosto 2017

Il Tecnico  
Geom. Carlo Pizzicini



