

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



**redatta nell'interesse della**

Perugia, 19 dicembre 2016

**IL TECNICO**  
Dr. Agr. Giovanni Alberti



Nel mese di novembre 2016 il Sig. ██████████, in qualità di Legale Rappresentante della ██████████ di ██████████ con sede in Magione, conferiva al sottoscritto tecnico, Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista con studio in ██████████, l'incarico di:

- *determinare il più probabile valore di mercato del capannone commerciale sito in Magione, via Fra Filippo Longo n. 53, utilizzato ad autosalone, officina e palestra con relative corti, piazzali e terreni;*
- *determinare il più probabile valore di mercato dei volumi urbanistici in ampliamento relativi all'immobile di cui al punto precedente;*
- *determinare il valore commerciale attuale dei beni mobili di proprietà, rappresentati da autovetture, attrezzatura da officina, attrezzatura informatica ed arredi d'ufficio;*
- *fornire una indicazione di massima del valore di una villetta sita in Perugia, via Volterra, sulla base delle consistenze catastali e dei valori medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.*

Ricevuto l'incarico si procedeva al sopralluogo presso i beni siti in Magione al fine di prendere visione degli stessi ed effettuare i necessari rilievi tecnici e fotografici. In tale occasione si visionavano anche i beni mobili da valutare, tutti collocati all'interno della sede della ditta committente.

Lo scrivente esperiva un accesso informatico presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia estraendo copia di planimetrie catastali e visure catastali, dei beni di Magione e Perugia e riceveva dal Legale Rappresentante la documentazione urbanistica del capannone di Magione. Limitatamente al bene di Magione si acquisiva anche documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate di Perugia.

Alla luce di tutta tale documentazione reperita, di quanto fornito dal committente, di quanto visto ed accertato sul posto e delle indagini estimative eseguite, lo scrivente tecnico è in grado di rispondere compiutamente all'incarico assegnatogli.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto di valutazione sono come di seguito individuati:

COMUNE DI MAGIONE

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita Euro
32	249	2	D/8	-	-	-	5.780,00
32	249	3	D/9	-	-	-	3.760,00

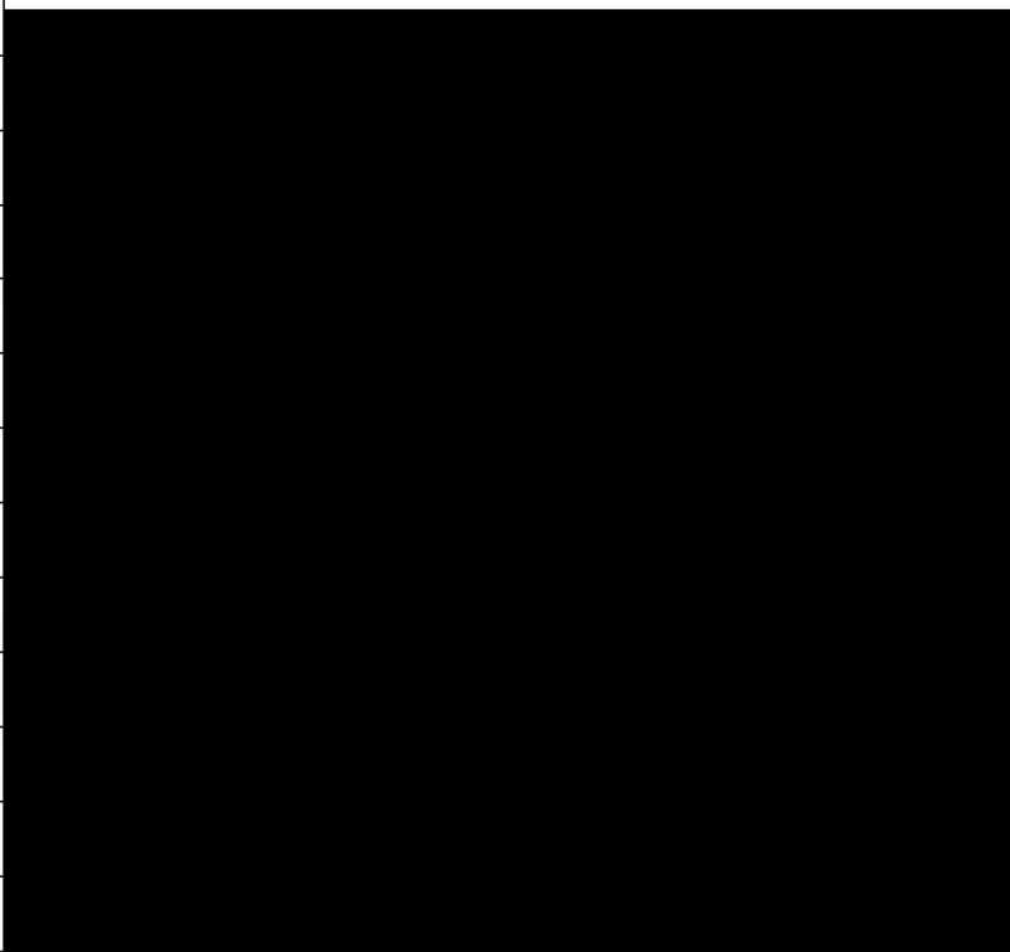
CATASTO TERRENI

INTESTATO:

Fg	Part.	Qualità	Classe	Sup.	Deduz.	Rd	Ra
32	249	Ente urbano	-	0.44.42	-	-	-
32	434	Semin arbor	1	0.25.10	-	14,91	12,96

A completamento di quanto sopra, si allegano visure catastali (allegato n. 1), planimetria catastale vax scala 1:2.000 (allegato n. 2), ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. 3), planimetrie catastali urbane scala 1:200 dei fabbricati (allegato n. 4).

Il fabbricato residenziale di Perugia è invece come di seguito censito:





**DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in Magione, via Fra Filippo Longo al civico n. 53. Ci troviamo nell'area commerciale di Magione che corre compresa tra il tracciato del raccordo autostradale Perugia-Bettolle e la strada provinciale che collega l'abitato di Magione con quello di Ellera di Corciano. Da un punto di vista logistico e commerciale gli immobili sono ottimamente ubicati, in quanto godono di ottima visibilità sia dal raccordo autostradale che dalla viabilità provinciale. Il compendio è interamente recintato con pali metallici e rete a maglia romboidale e dotato di accesso carrabile con cancello metallico dotato di automatismo elettrico. La proprietà comprende porzione di capannone con destinazione commerciale articolato in due piani fuori terra, con relativa corte pertinenziale parzialmente asfaltata. La corte infatti comprende una porzione

attualmente adibita a servizio dell'autosalone, asfaltata e di una porzione sterrata; entrambe dette porzioni godono di suscettività edificatoria, di cui si dirà dettagliatamente in seguito.

Si procede di seguito alla descrizione analitica dell'immobile oggetto di valutazione:

**- Capannone Commerciale P.T. — fg 32 part. 249 sub.2**

Come detto il capannone commerciale oggetto di valutazione rappresenta una porzione, completamente autonoma e funzionale, di un immobile di maggior consistenza. La porzione posta al piano terra è attualmente adibita ad autosalone ed officina, ma la destinazione urbanistica vigente permette all'intero stabile di poter destinare lo stesso a molteplici attività, tra cui anche quella commerciale.

Da un punto di vista strutturale l'immobile presenta elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato prefabbricato con tamponature sempre in pannelli prefabbricati e copertura in lastre di fibrocemento. Internamente troviamo le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- pavimentazione in massetto del tipo industriale, per la porzione attualmente adibita ad officina/magazzino ed in piastrelle in gress porcellanato, per la porzione espositiva;
- impianto elettrico della porzione adibita ad autosalone in parte sotto traccia ed in parte su canalina con corpi illuminanti appesi al solaio di copertura;
- impianto elettrico della porzione adibita ad officina

interamente su canalina, con prese di tipo industriale;

- la porzione destinata ad autosalone presenta alcune aree adibite ad uffici, realizzate con pannellature leggere;
- impianto di climatizzazione presenti solo nelle aree destinate ad uffici con lame d'aria a parete e riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio;
- gli infissi presentano struttura in alluminio.

- **Capannone Commerciale P.1° — fg 32 part. 249 sub.3**

Sovrastante la porzione di capannone del piano terra, adibita ad autosalone, troviamo il piano primo raggiungibile esclusivamente tramite una scala esterna ubicata nella corte pertinenziale del complesso. Attualmente il piano primo è destinato a palestra e centro fitness e lo stesso risulta essere ceduto in locazione alla [REDACTED] e [REDACTED] con contratto del 22.07.2013, registrato a Perugia il 6.08.2013, al n. 9194, con decorrenza dall'1.08.2013 e scadenza al 31.07.2019 e canone mensile di €1.936,67, poi ridotto, con scrittura privata, ad € 1.743,00 a partire dal 1.02.2016 e fino alla data di scadenza (allegato n. 9).

Da un punto di vista strutturale tale porzione è del tutto simile a quella già descritta per il piano terra, ad eccezione delle pareti esterne perimetrali, rivestite in pannello sandwich Elcom System con laminato esterno in alluminio e materiale coibente ed insonorizzante interno.

L'intero piano è stato oggetto di un importante intervento



di ristrutturazione interna e suddivisione degli spazi in occasione della consegna al conduttore di cui sopra.

Le finiture presenti possono essere come di seguito riepilogate:

tramezzature interne in cartongesso

- pavimentazione in laminato parquet;
- impianto elettrico sotto traccia con lampade di emergenza;
- impianto di climatizzazione con canalizzazione in alluminio a vista con diffusori per ogni cavo, infissi interni in alluminio.

### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE PER GLI IMMOBILI DI MAGIONE**

Per gli immobili oggetto di valutazione il Comune di magione ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione Edilizia n. 10/83 del 10.02.1983;
- Autorizzazione di Agibilità prot. n. 1053/84 del 7.05.1984 (allegato n. 10);
- Permesso di Costruire n. 158/07 del 17.07.2007 relativo al sub 3 – palestra (allegato n. 11).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE IN MAGIONE**

Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica dell'area a servizio degli immobili oggetto di valutazione, è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Magione come Zona D5 (vedi estratto P.R.G. ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione – allegato n. 12). Dall'analisi di tali Norme si evince che l'edificabilità residua del lotto di proprietà della ██████████



(partt. 249 e 484), è pari a complessivi mq. 2.960 (mq. 1480 per il piano terra e mq. 1.480 per il piano primo). L'attuale destinazione deriva alla stipula di una convenzione edilizia sottoscritta dal Comune di Magione e dalla proprietaria delle Aree, [REDACTED] con atto del 25.10.2012, rep. 3963, raccolta 2980, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia, il 9.11.2012 al n. 436, serie 1.

## **CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E DEI BENI**

### **MOBILI**

Il tecnico ritiene opportuno applicare, per i beni immobili, 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, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Magione e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Lo scrivente ha inoltre consultato i vigenti listini del mercato immobiliare della Provincia di Perugia ed i principali siti di vendite immobiliari on line. 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 delle corti degli immobili di Magione sono state desunte su base catastale, al netto dell'area di sedime dei fabbricati sulla stessa insistenti;

- la stima degli immobili di Magione tiene conto delle potenzialità urbanistiche dello stabile (diverse destinazioni d'uso) e della ubicazione dello stesso particolarmente favorevole per visibilità e logistica;
  - nel valore unitario di ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
  - il valore della cubatura realizzabile è stato espresso sulla base dell'attuale destinazione urbanistica delle aree, così come desunta dal vigente P.R.G. del Comune di Magione e sulla base della documentazione allegata alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Magione e fornita dal Committente;
  - per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".
- 



In conseguenza di ciò le indagini di mercato effettuate sono state molto laboriose vista la difficoltà di valutazione di alcune delle categorie di beni mobili (ad esempio attrezzature specifiche per officina) vista la rapida obsolescenza tecnologica e la carenza di un significativo mercato di riferimento.

Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene mobile e dello stato di conservazione e d'uso in cui gli stessi si trovavano al momento in cui sono stati visionati.

Si precisa che la stima si riferisce al valore dei mobili intesi come bene strumentale in uso all'azienda nel sito ove attualmente si trovano. Conseguente a questo che la valutazione potrà risultare significativamente diversa nell'ipotesi di vendita di tali attrezzature a terzi.

Per l'inventario dei beni e per la loro valutazione si fa riferimento alle tabelle che si producono (allegato n. 14).

### **STIMA DEI BENI**

Si propone di seguito la stima dei beni mobili ed immobili oggetto di valutazione:

#### **- Beni immobili in Magione**

Capannone piano terra autofficina

mq. 457 x €/mq. 1.100,00 = € 502.700,00

Capannone piano terra autosalone

mq. 366 x €/mq. 1.300,00 = € 475.800,00

Capannone piano primo palestra

mq. 416 x €/mq. 1.400,00 = € 582.400,00

Corti e piazzali

mq. 3.619 x €/mq. 25,00 = € 90.475,00

terreno

mq. 2.510 x €/mq. 10,00 = € 25.100,00

mq. 2.960 x €/mq. 80,00 = € 236.800,00

**Totale immobili in Magione € 1.913.275,00**

Per ogni dettaglio in merito alla richiesta valutazione si fa riferimento alle tabelle che si producono (allegato n. 14).

### **GRAVAMI E VINCOLI**

Lo scrivente tecnico ha proceduto ad effettuare una ispezione presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate relativamente ai beni in Magione e Perugia.

#### **A) Immobili in Magione**

Dall'indagine sui beni in Magione sono emerse n. 17 note riportate nell'elenco che si produce (allegato n. 15). Si sono quindi acquisite le seguenti n. 11 note di trascrizione/iscrizione relative al ventennio:

- Iscrizione reg. part. n. 3371/1989 per ipoteca volontaria (allegato n. 16);
- Trascrizione reg. part. n. 16696/1989 per convenzione edilizia (allegato n. 17);
- Iscrizione reg. part. n. 2252/1995 ipoteca volontaria (allegato n. 18);
- Iscrizione reg. part. n. 446/1997 per ipoteca volontaria (allegato n. 19);
- Trascrizione reg. part. n. 16519/1999 per domanda giudiziale (allegato n. 20);
- Iscrizione reg. part. n. 3071/2005 ipoteca volontaria (allegato n. 21);



- Iscrizione reg. part. n. 3068/2010 per ipoteca legale (allegato n. 22);
- Trascrizione reg. part. n. 18856/2012 per convenzione edilizia (allegato n. 23);
- Iscrizione reg. part. n. 973/2014 per ipoteca giudiziale (allegato n. 24);
- Iscrizione reg. part. n. 2947/2014 per ipoteca giudiziale (allegato n. 25);
- Trascrizione reg. part. n. 4071/2016 per pignoramento immobiliare (allegato n. 26).

#### B) Immobili in Perugia

Dall'indagine sui beni in Perugia sono emerse n. 9 note riportate nell'elenco che si produce (allegato n. 27). Si sono quindi acquisite le seguenti n. 4 note di trascrizione/iscrizione:

- Iscrizione reg. part. n. 2947/2014 per ipoteca giudiziale (allegato n. 28);
- Trascrizione reg. part. n. 17007/2016 per domanda giudiziale (allegato n. 29);
- Trascrizione reg. part. n. 17008/2016 per domanda giudiziale (allegato n. 30);
- Trascrizione reg. part. n. 17009/2016 per domanda giudiziale (allegato n. 31).

#### CONCLUSIONI

Il tecnico ha proceduto ad effettuare le indagini richieste quantificando il valore dei beni come segue:

- Immobili in Magione € 1.913.275,00

**ELENCO ALLEGATI**

1. visure catastali beni in Magione;
2. planimetria catastale vax scala 1:2.000 beni in Magione
3. ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale beni in Magione,
4. planimetrie catastali urbane scala 1:200 dei fabbricati in Magione;
5. visure catastali beni in Perugia,
6. planimetrie urbane beni in Perugia,
7. planimetria catastale vax scala 1:2.000 beni in Perugia;
8. ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale beni in Perugia,
9. Contratto di locazione palestra;
10. Autorizzazione di Agibilità prot. n. 1053/84 del 7.05.1984;
11. Permesso di Costruire n. 158/07 del 17.07.2007;
12. estratto P.R.G. ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;
13. Estratto Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
14. Tabelle di inventario e stima dei beni;
15. Elenco note rinvenute presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

16. Iscrizione reg. part. n. 3371/1989;

17. Trascrizione reg. part. n. 16696/1989;

18. Iscrizione reg. part. n. 2252/1995;

19. Iscrizione reg. part. n. 446/1997;

20. Trascrizione reg. part. n. 16519/1999;

21. Iscrizione reg. part. n. 3071/2005;

22. Iscrizione reg. part. n. 3068/2010;

23. Trascrizione reg. part. n. 18856/2012;

24. Iscrizione reg. part. n. 973/2014;

25. Iscrizione reg. part. n. 2947/2014;

26. Trascrizione reg. part. n. 4071/2016.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire a seguito dell'incarico conferito.

Perugia, 19 dicembre 2016

Il tecnico

Dr. Giovanni Alberti





ALLEGATO N. 3