

Geom. Massimo Mezzasoma
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCORDATO PREVENTIVO: PAGGI ADELMO s.r.l. R.G. 23/2015

COMMISSARIO GIUDIZIALE : Avv. VALERIA TOCCHIO

GIUDICE DELEGATO
Dott. ROBERTO LAUDENZI

Giudice Esecuzione Dr. Laudenzi Roberto
CTU geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione



PREMESSA

Con provvedimento del 16/06/2016 pervenuto via mail PEC in data 23/06/2016, il G.D. dott. Laudenzi Roberto nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

Per lo svolgimento dell'incarico conferito il sottoscritto CTU ha effettuato i seguenti accessi e sopralluoghi:

- N. 2 sopralluoghi presso la sede della Società Paggi Adelmo s.r.l. per redigere inventario degli arredi e apparecchiature presenti e per redigere inventario di parte dei macchinari e mezzi presenti;
- N. 2 sopralluoghi presso i luoghi ove sono ubicati i cespiti da periziare;
- N. 1 accesso presso il cantiere ubicato a Siena, loc. Monteroni D'Ardia ove si è redatto inventario dei mezzi presenti e successivo accesso presso l'officina Meccanica CMI ubicata in Provincia di Firenze, Zona industriale Sambuca, per prendere visione ed inventariare n. 2 mezzi in riparazione;
- N. 1 accesso presso il cantiere ubicato in Provincia di Roma, Comune di Ariccia, via Variante di Cancelliera, per prendere visione ed inventariare i mezzi presenti;
- N. 1 accesso presso l'Officina Meccanica " Fratelli Branda " ubicata in Provincia di Perugia, Comune di Bastia Umbra, via Brufa, per prendere visione ed inventariare un mezzo in riparazione.





Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- N. 4 accessi presso il Comune di Trevi - Ufficio Edilizia ed Urbanistica per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni da periziare verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione ; si è provveduto altresì a richiedere CDU.

- L' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 04/08/2016;

- L' Agenzia del Territorio - Ufficio del territorio –dove si è provveduto ad effettuare visura attuale di tutti i cespiti da periziare;

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

La consulenza tecnica in oggetto riguarda l'accertamento e la stima di n. 5 cespiti immobiliari e la valutazione e stima di tutti i beni mobili, apparecchiature e mezzi in proprietà alla soc. Paggi Adelmo s.r.l.

Per una migliore lettura dell'elaborato si procederà ad individuare n. 5 lotti e per ciascuno dei quali ad esporre tutti gli elementi identificativi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la conformità edilizia ed il giudizio di stima.

Si procederà poi ad illustrare e stimare tutti i beni mobili e materiali della società ed in ultimo ad illustrare e stimare tutti i mezzi ed attrezzature della società stessa.



CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

• STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1

1. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. - UBICAZIONE
3. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI
4. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
5. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
6. - VINCOLI E GRAVAMI
7. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
8. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO N. 2

9. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
10. - UBICAZIONE
11. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI
12. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
13. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
14. - VINCOLI E GRAVAMI
15. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
16. - STIMA VALORE COMMERCIALE





LOTTO N. 3

17. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
18. - UBICAZIONE
19. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI
20. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
21. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
22. - VINCOLI E GRAVAMI
23. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
24. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO N. 4

25. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
26. - UNICAZIONE
27. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI
28. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
29. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
30. - VINCOLI E GRAVAMI
31. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
32. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO N. 5

33. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
34. - UBICAZIONE
35. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
36. - DESCRIZIONE DEI BENI
37. - STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA
38. - VINCOLI E GRAVAMI
39. - STIMA VALORE COMMERCIALE

● **STIMA MOBILI, ARREDAMENTI E APPARECCHI UFFICIO**

● **STIMA MEZZI E ATREZZATURE**



- SINOSSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI



STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Comune di TREVI

Catasto Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consist. | Sup. cat. | Rendita € |
|----|--------|-------|------|-----|-----------------------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 1) | 10 | 201 | 1 | | B.C.N.C. | | | | |
| 2) | 10 | 201 | 2 | | D/7 | 2 | | | 5.346,00 |
| 3) | 10 | 201 | 3 | | In corso di costr. | | | | |
| 4) | 10 | 201 | 4 | | In corso di costr. | | | | |
| 5) | 10 | 201 | 5 | | In corso di costr. | | | | |
| 6) | 10 | 201 | 6 | | A/10 | U | Vani 11,5 | Mq. 324 | 2.078,74 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta.





In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **difformi** dallo stato di fatto e dallo stato concessionato per cui si rende necessaria la presentazione di giusta pratica DOCFA per la regolarizzazione.

Più in specifico, per quanto concerne il sub. 2, è stato suddiviso in due parti tra loro non comunicanti mediante muratura interna; per quanto concerne il sub. 6 risulta realizzato al piano primo un piccolo ripostiglio tra due vani.

Per i restanti subalterni, essendo in corso di costruzione, non risulta giustamente depositata la planimetria ma gli stessi sono individuati nell'elaborato planimetrico.

Non risulta accatastato l'impianto fotovoltaico.

Il sottoscritto CTU non esegue in questa fase il deposito di pratiche DOCFA per la regolarizzazione; si riserva di effettuare quanto sopra previo incarico specifico del G.D.

Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|-------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 10 | 201 | | Ente Urbano | | 5.930 | | |

Partita 1

Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 10 | 147 | | Seminativo | 3 | 2.080 | 9,13 | 9,67 |
| 2) | 10 | 203 | | Seminativo | 3 | 1.340 | 5,88 | 6,23 |
| 3) | 10 | 2273 | | Seminativo | 3 | 1.736 | 7,62 | 8,07 |
| 4) | 10 | 2275 | | Seminativo | 3 | 646 | 2,84 | 3,00 |





Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta.

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Trevi, loc. Torre Matigge, via Ellera n. 6.

Per meglio individuare i luoghi si precisa che il compendio dista ca. 45 Km da Perugia ed è raggiungibile seguendola superstrada E45 in direzione Spoleto fino alla seconda uscita " S. Eraclio " e poi proseguire per meno di un Km sulla SS Flaminia in direzione Spoleto; il compendio dista poi ca. 5 Km dall'acropoli di Trevi seguendo viabilità urbana.

Il cespite in oggetto è posizionato internamente alla SS Flaminia per ca. 500 mt.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il compendio in oggetto si compone di più fabbricati ad uso artigianale-industriale e di una zona uffici il tutto con corte annessa; a corredo una rata di terreno edificabile posizionata sul lato retro del compendio.

Il compendio in oggetto si compone di n. 4 corpi di fabbrica distinti catastalmente in n. 5 unità immobiliari; più precisamente comprende n. 3 corpi di forma rettangolare tra loro indipendenti ad uso artigianale – industriale ciascuno elevato su unico piano che si rilevano allo stato grezzo; in adiacenza, sul lato fronte del complesso, insiste una palazzina ad uso ufficio elevata su due livelli ed attuale sede della società.

Come verrà meglio specificato in fase di descrizione dettagliata nel successivo capitolo 7, sul complesso sono stati installati n. 3 impianti fotovoltaici in perfetta efficienza di cui n. 2 ad esclusivo uso produzione ed immissione in rete e n. 1 per autoproduzione ed immissione in rete del residuo.





Il complesso insiste su un'area esterna di catastali mq 5.930 comune a tutti i corpi; l'area è parzialmente recintata con accesso diretto dalla via pubblica. Sul lato retro del compendio si individua un appezzamento di terreno parzialmente edificabile esteso complessivamente per mq. 5.802 catastali aventi andamento completamente pianeggiante e perciò di facile edificazione. Per rendere più semplice la comprensione delle caratteristiche e consistenze, in fase di descrizione dettagliata, il complesso sarà suddiviso in n. 3 blocchi che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, potrebbero anche essere appetibili a soggetti diversi; al blocco n. 1 sarà associato l'appezzamento di terreno adiacente

4) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trevi – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – per il compendio in oggetto, è risultato quanto segue:

- **Concessione Edilizia n. 42 del 18/03/1972**
- **Concessione Edilizia n. 19 del 19/04/1974**
- **Concessione Edilizia n. 1914 del 10/05/1990** – Pratica Edilizia n. 362/89 prot. 10250 avente ad oggetto “ Ampliamento edificio artigianale zona CAI “;
- **Concessione Edilizia n. 2231 del 03/09/1993** – Pratica Edilizia n. 138/92 prot. 4501 avente ad oggetto “ Ampliamento edificio artigianale zona CAI – Variante alla C.E. 1914/90 “;
- **Trasferimento C.E. n. 2231/93** dalla Ditta Docks D'Italia alla Ditta Impresa Paggi prot. 1338 del 01/06/1995;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 233 del 15/05/1995** – Pratica Edilizia n. 785 del 02/04/1986 avente ad oggetto: “ Opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia “;
- **Concessione per completamento lavori prot. 5401 del 06/11/1996;**
- **Concessione Edilizia n. 3396 del 22/05/1999** – Pratica Edilizia n. 81/99 prot. 3413 avente ad oggetto “ Ampliamento edificio artigianale– Completamento





lavori e Variante alla C.E. 2231 del 03/09/1993 e cambiamento di destinazione d'uso “;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3397 del 22/05/1999** avente ad oggetto “ Accertamento di conformità ai sensi dell’art. 13 L.47/85 per modifiche all’edificio e realizzazione parcheggio per l’attività “;
- **D.I.A. n. 394/99 del 29/11/1999** prot. 14118 avente ad oggetto: “ Recinzione con paletti e rete metallica con sottostante muretto “;
- **Autorizzazione n. 1758 del 23/01/2002** prot. 3421/01 avente ad oggetto “ Autorizzazione per scarico che non si immette nella fognatura pubblica -- Sub irrigazione “;
- **Autorizzazione n. 1821 del 22/05/2003** prot. 90/2001 avente ad oggetto “ Autorizzazione per scarico che non si immette nella fognatura pubblica – Sub irrigazione “;
- **D.I.A. del 29/11/1999** avente ad oggetto: “ Demolizione e ricostruzione di un fondello e di una recinzione “;
- **D.I.A. n. 174/2006 del 31/05/2006** prot. 0009497 avente ad oggetto: “ Manutenzione straordinaria inerente la sostituzione della copertura in cemento- amianto con altra in lastre coibentate tipo Elcom “;
- **Permesso di Costruire n. 1000 del 05/08/2010** – Pratica Edilizia 33/2010 prot. 0002355 avente ad oggetto “ Ristrutturazione Edilizia con parziale cambiamento di destinazione d’uso di un capannone industriale, installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura e sistemazione dell’area esterna“. A seguito di questo P.C. è stata depositata “ Comunicazione di Inizio Lavori parziale “ relativa al solo montaggio di pannelli fotovoltaici in data 27/08/2010 prot. 0013505 e successiva “ Comunicazione di Fine Lavori “ in data 28/12/2010 prot. 0020661

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Per il complesso in oggetto, secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Trevi in data 25/07/2016 , nel PRG Vigente e nel PRG Adottato risulta quanto segue:

Part. 201 –





Piano Vigente – Parte in AREA STRADALE E PEDONALE – Parte in zona CAI per il commercio, l'artigianato e la piccola industria.

Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 52 del 27/12/1983.

Piano Adottato – Zona “ Trp “ – Aree agricole prenotate per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi.

Part. 147 – 203 2273 e 2275 -

Piano Vigente – Parte in “ E2 zone agricole – Parte in zona CAI per il commercio, l'artigianato e la piccola industria – Parte in zona di rispetto stradale.

Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 52 del 27/12/1983.

Piano Adottato – Zona “ Trp “ – Aree agricole prenotate per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi.

Si riporta di seguito l'art. 20 delle NTA che riporta le prescrizioni per la zona CAI che è quella più rilevante ai fini della valutazione potenziale delle aree interessate:

ART. 20 A) ZONE PER IL COMMERCIO, L'ARTIGIANATO, LA PICCOLA INDUSTRIA *Contraddistinte in cartografia con il simbolo CAI - Destinazione: in tali zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali, piccolo-industriali e commerciali, con esclusione di industrie nocive e moleste. - Prescrizioni: Si applicano le prescrizioni delle zone produttive di cui al precedente articolo 19. - Densità fondiaria: l'indice fondiario o territoriale massimo ammesso è di 2,00 mc/mq. - Rapporto di copertura: il rapporto massimo di copertura tra area coperta dall'impianto e l'area del lotto è pari a 5/10 e quello minimo pari a 2/10. Tali rapporti sono comunque subordinati al reperimento delle aree per parcheggi pubblici, privati, verde di cui alle prescrizioni. - Altezza massima di zona: l'altezza massima degli edifici è di ml. 10,00. E' ammessa deroga all'altezza massima per particolari strutture (camini, serbatoi, silos e simili), fino al limite*



massimo di ml. 20,00, sempre che la superficie di dette strutture non superi un ventesimo della superficie coperta. - Distanza minima tra i fabbricati: è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti di ml. 5,00 dai confini.



Dall'esame dei progetti depositati e dal sopralluogo effettuato risulta che il complesso immobiliare in oggetto è conforme dal punto di vista degli ingombri e volumetrie edificate; si notano difformità nei prospetti esterni relativamente a parti di finestrate e aperture che devono essere regolarizzate con deposito di Permesso di costruire in Variante. L'immobile risulta ultimato esclusivamente nella palazzina uffici che è incorso di ampliamento con annessione di parte della superficie del blocco adiacente; l'ampliamento in oggetto è ancora in corso come verrà meglio specificato nel capitolo di descrizione.

Per quanto concerne l'agibilità del complesso, risulta depositata Pratica per l'ottenimento del Certificato di agibilità n. 16/2010 del 30/03/2010 prot. 0004852 che risulta non evasa per insufficiente documentazione.

Da quanto sopra, per rendere il complesso perfettamente conforme dal punto di vista Edilizio – Urbanistico occorre presentare Permesso di Costruire in Variante, procedere all'aggiornamento catastale e presentare pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

La spesa stimata per tali pratiche e spese accessorie si può stimare in € 6.000,00 che verranno scalate da valore di stima.

Per quanto concerne l'area di terreno inedificata, sulla base degli elaborati di progetto esaminati, risulta ancora una potenzialità edificatoria di mq. 1450 in considerazione dell'estensione anche dell'area individuata con la part. 201 (ove insiste il complesso edificato) e dell'estensione del fabbricato esistente.



5) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA



Dalla visura ed accertamenti effettuati presso L'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio dott. Luigi Napolitano del 26/08/1994 rep. 11161 registrato a Foligno in data 07/09/1994 al n 1144 e trascritto a Spoleto in data 07/09/1994 al n. 2592 di formalità;
- **Verbale di Trasformazione Società** a Rogito Notaio dott.ssa Maria Luigia Fino del 29/12/2000 rep. 196370 registrato a Foligno in data 15/01/2001 al n. 64 e trascritto a Spoleto in data 17/01/2001 al n. 121 di formalità;
- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio dott. Giuseppe Boemi del 26/05/2005 rep. 142140 registrato a Foligno in data 03/05/2005 al n 782 e trascritto a Spoleto in data 04/05/2005 al n. 1322 di formalità;

Per quanto concerne il possesso, dalla visura presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio del Registro – a tutto il 08/08/2016 risulta:

- Il compendio in oggetto è parte di un **Contratto di Affitto di ramo d'azienda** stipulato dal Notaio Dott. Filippo Clericò in data 20/05/2015 rep. 16392; Registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 28/05/2015 prot. 17862 del 27/05/2015.
Il contratto prevede decorrenza dal 23/05/2015 per una durata di anni tre sino al 22/05/2018.
Il canone è stabilito in € 200.000,00 per tutta la durata del contratto con aumento previsto di € 160.000,00 all'incasso delle somme derivanti dal contratto con la Provincia di Siena prot. 374/2014 del 23/12/2014.



6) VINCOLI E GRAVAMI



Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata effettuata visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare - a tutto il 08/08/2016 dalla quale risulta:

- **TRASCR. n. 4333 del 29/12/2010- Costituzione di diritti reali** a favore di “ ENEL s.p.a. “. a carico della part. 2275 – Servitù di Transito ed Elettrodotto; Atto ai rogiti Notaio Dott. Giuseppe Boemi del 21/12/2010 rep. 51494.

7) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

a) Descrizione BLOCCO N. 1:

Trattasi di capannone allo stato grezzo di forma rettangolare ed avente dimensioni esterne pari a mt. 42,40 x 16,60 e perciò sviluppato su unico piano per una superficie lorda di mq. 703,84 avente altezza mini mt. 5,70 ed altezza massima mt. 6,35.

Il blocco è edificato con struttura orizzontale e verticale in cemento armato prefabbricato su una fondazione a platca; la copertura si rileva con capriate in cemento armato prefabbricato con soprastanti lastre in cemento; la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le tamponature esterne ed interne sono in blocchi di cemento; risulta realizzata altresì anche un'apertura di collegamento con il blocco adiacente (blocco n. 2).

Rispetto allo stato di progetto risulta realizzata una muratura interna divisoria che crea di fatto due aree di cui una di lunghezza pari a mt 24,00 e l'altra di lunghezza residua dall'intero.

Il blocco in oggetto risulta allo stato grezzo in quanto si rileva la totale assenza di impianti, finiture ed infissi; nello stato di fatto sono stati previsti sul lato lungo n. 6 accessi carrabili e, nei lati corti n. 2 accessi e n. 3 accessi.





Sulla copertura di questa struttura risulta installato un impianto fotovoltaico di KW 46 adibito esclusivamente alla produzione ed immissione in rete; l'impianto, in perfetta efficienza, secondo i dati riferiti dalla proprietà risulta installato il 25/02/2011; per semplicità si considererà il periodo di esercizio dal 01/01/2011.

Per l'impianto in questione sono stati forniti i rendiconti del GSE riferiti all'anno 2015 che risultano pari ad € 23.924,99 completamente liquidati; si evince che l'accordo con il GSE prevede un valore di 0,443 €/KW e cioè un riconoscimento di prezzo in acquisto di 44,3 centesimi per ogni KWh prodotto. È noto che il contratto di contributo con il GSE ha durata ventennale e perciò a scadere approssimativamente al 31/12/2030.

Risulta altresì che gli impianti, dopo il 5° anno di esercizio, subiscono un decremento di produzione stimabile in ca. l'1% annuo.

Dai dati sopra riportati si può dedurre che a tutt'oggi per l'impianto in oggetto, è previsto di ricevere il contributo GSE per ulteriori 14 anni e mezzo con valori progressivamente decrescenti della percentuale sopra riportata (fatti salvi guasti o interruzioni di esercizio).

Da quanto sopra si possono delineare i seguenti dati:

- Tempo residuo contributo GSE..... 14 anni e 6 mesi
- Contributo GSE anno 2015..... € 23.924,99
- Proiezione contributo GSE anno 2030..... € 20.700,00
- Proiezione contributo GSE residuo..... € 321.161,20

In considerazione degli imprevisti, guasti e interruzioni (possibili in considerazione dell'arco temporale) si può valutare un decremento prudenziale del 15 % per cui avremo:

- Contributo € 321.161,20 x 0,85= € 272.987,02 arr. € 270.000,00

Di tutte le considerazioni sopra riportate si terrà in debito conto in fase di valutazione.





In adiacenza al confine del terreno ove insiste il fabbricato (e attualmente identificato come bene comune dell'intero complesso) si rileva un appezzamento di terreno parzialmente edificabile di complessivi mq. 5.802; dall'esame del CU e dell'estratto di PRG si evince che una superficie di ca. 1450 mq è ricadente in zona CAI (le cui caratteristiche sono state descritte nel capitolo 4) e perciò con potenzialità edificatoria ad uso artigianale – industriale.

In considerazione del fatto che la fascia edificabile si estende in larghezza per mt. 22,00 appare più fattibile che la potenzialità edificatoria residua possa essere eventualmente sfruttata per ampliare il fabbricato esistente; in caso diverso si verrebbero a creare restrizioni a causa delle distanze obbligatorie dai confini.

Dall'esame degli elaborati di progetto depositati, in considerazione delle superfici già edificate e della potenzialità edificatoria dell'intero comparto (compresa l'area nella quale insiste l'intero complesso) si può considerare che per la superficie in questione sia ammissibile una volumetria di mc. 2.300 ca e una superficie di mq. 1000 ca.

La restante superficie dell'appezzamento di mq. 4.350 ca è da considerarsi destinabile ad area parcheggio e pertinenziale essendo inserita nel vigente PRG in zona agricola “ E2 “ ed in zona “ Trp “.

Resta inteso che per poter effettuare la vendita separata di questo blocco con l'appezzamento di terreno occorrerà operare un frazionamento della part. 201 (arca di sedime del fabbricato complessivo) fino al confine con il blocco n. 2.

b) Descrizione BLOCCO N. 2:

Trattasi di capannone allo stato grezzo di forma rettangolare ed avente dimensioni esterne pari a mt. 33,30 x 18,00 e perciò sviluppato su unico piano per una superficie lorda di mq. 599,40 avente costante mt. 5,30; tale superficie risulta confinante su un lato con il blocco . 1 e su un lato con il blocco n. 3.





Il blocco è edificato con struttura orizzontale e verticale in cemento armato prefabbricato su una fondazione a platea; la copertura si rileva con travature orizzontali in cemento armato prefabbricato con soprastanti lastre in lamiera coibentata; la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le tamponature esterne ed interne sono in blocchi di cemento.

Rispetto allo stato di progetto risulta demolita una muratura interna divisoria; è stato realizzato anche un vano con accesso esterno indipendente nel quale sono allocate le apparecchiature di tutti e 3 gli impianti fotovoltaici del fabbricato. Il blocco in oggetto risulta allo stato grezzo in quanto si rileva la totale assenza di impianti, finiture ed infissi; nello stato di fatto sono stati previsti n. 3 accessi carrabili di cui due sul lato corto dx ed uno sul lato corto sx.

Sulla copertura di questa struttura risulta installato un impianto fotovoltaico di KW 53,82 adibito esclusivamente alla produzione ed immissione in rete; l'impianto, in perfetta efficienza, secondo i dati riferiti dalla proprietà risulta installato il 25/02/2011; per semplicità si considererà il periodo di esercizio dal 01/01/2011.

Per l'impianto in questione sono stati forniti i rendiconti del GSE riferiti all'anno 2015 che risultano pari ad € 26.857,032 completamente liquidati; si evince che l'accordo con il GSE prevede un valore di 0,422 €/KW e cioè un riconoscimento di prezzo in acquisto di 42,2 centesimi per ogni KWh prodotto. E' notorio che il contratto di contributo con il GSE ha durata ventennale e perciò a scadere approssimativamente al 31/12/2030.

Risulta altresì che gli impianti, dopo il 5° anno di esercizio, subiscono un decremento di produzione stimabile in ca. l'1% annuo.

Dai dati sopra riportati si può dedurre che a tutt'oggi per l'impianto in oggetto, è previsto di ricevere il contributo GSE per ulteriori 14 anni e mezzo con valori progressivamente decrescenti della percentuale sopra riportata (fatti salvi guasti o interruzioni di esercizio).

Da quanto sopra si possono delineare i seguenti dati:

- Tempo residuo contributo GSE..... 14 anni e 6 mesi
- Contributo GSE anno 2015..... € 26.857,032
- Proiezione contributo GSE anno 2030..... € 23.331,90
- Proiezione contributo GSE residuo..... € 349.000,00





In considerazione degli imprevisti, guasti e interruzioni (possibili in considerazione dell'arco temporale) si può valutare un decremento prudenziale del 15 % per cui avremo:

- Contributo € 349.000,00 x 0,85= € 296.651,01 arr. € 295,000,00

Di tutte le considerazioni sopra riportate si terrà in debito conto in fase di valutazione.

Resta inteso che per poter effettuare la vendita separata di questo blocco e renderlo indipendente occorrerà operare un frazionamento della part. 201 (area di sedime del fabbricato complessivo) fino al confine con il blocco n. 1 e il blocco n. 3 e dotare un ulteriore accesso carrabile.

c) **Descrizione BLOCCO N. 3:**

In questo blocco viene descritta la consistenza di un capannone allo stato grezzo con adiacente zona uffici in corso di ristrutturazione ed adiacente palazzina ad uso ufficio attuale sede della società proprietaria.

Questa parte di compendio è quella posizionata sul lato ingresso dell'area ove insiste l'intero complesso; si compone di una porzione di capannone ad uso artigianale – industriale di forma rettangolare ed avente dimensioni esterne pari a mt. 23,31 x 19,60 e perciò sviluppato su unico piano per una superficie lorda di mq. 456,87 avente costante mt. 5,20; tale superficie risulta confinante su un lato con il blocco 2.

Il blocco è edificato con struttura orizzontale e verticale in cemento armato prefabbricato su una fondazione a platea; la copertura si rileva con travature orizzontali in cemento armato prefabbricato con soprastanti lastre in lamiera coibentata; la pavimentazione è in battuto di cemento mentre le tamponature esterne ed interne sono in blocchi di cemento.





Rispetto allo stato di progetto risulta demolita una muratura interna divisoria; la superficie in oggetto risulta allo stato grezzo in quanto si rileva la totale assenza di impianti, finiture ed infissi; nello stato di fatto è stato previsto n. 1 accesso carrabile sul lato corto a sx del fronte del complesso.

La restante superficie di questo capannone avente dimensioni esterne pari a mt. 19,60 x 15,30 (elevata su due livelli) e perciò con superficie di ciascun piano di mq. 300 è attualmente in corso di ristrutturazione per la creazione di due piani interamente di cui il piano terra da adibire ad uffici e piano primo per ospitare archivio; a tal proposito internamente è stata realizzata una struttura in acciaio con solaio in acciaio e lastre in lamiera grecata completamente indipendente; in virtù di questi lavori sono state modificate le finestrate esterne ed è stata realizzata un'apertura ingresso indipendente al piano terra.

Lo stato dei lavori attuale rilevato prevede al piano terra la completa schermatura degli impianti realizzata in orizzontale sul solaio con posa in opera di soprastante pavimento galleggiante in gres porcellanato; infissi esterni in PVC con vetro camera; risulta realizzato il vano in cemento armato che dovrebbe ospitare la scala interna; la superficie al piano primo è in pratica allo stato grezzo; internamente alle murature esterne è in corso di realizzazione una controfodera interna in cartongesso.

La superficie appena descritta è collegata internamente con la palazzina uffici esistente (collegamento non previsto da progetto ma assolutamente consentito) avente dimensioni esterne mt. 15,2 x 10,9 che si sviluppa su due livelli e perciò con superficie di ciascun piano di mq. 165,00; l'accesso è indipendente al piano terra mediante portoncino di sicurezza; è realizzata con struttura prefabbricata in cemento, tamponature esterne in pannelli di cemento e cappotto termico; solai prefabbricati in cemento e copertura piana con lastre di cemento prefabbricate.

La superficie in oggetto risulta così suddivisa:

Piano terra con ampio locale ingresso con reception, piccola saletta di attesa, sala riunioni, anti wc con wc e ampio ufficio open-space;

Piano primo con disimpegno/corridoio e n. 6 uffici e piccolo ripostiglio;

I due piani risultano tra loro collegati con scala interna realizzata con struttura in acciaio e pedate in lastre di legno; le suddivisioni interne sono fatte in parte





con fondelli in cartongesso e/o mattoni forati e parte con pareti mobili attrezzate.

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva pavimentazione uniforme in gres porcellanato; infissi esterni in PVC con vetro camera; porte interne parte in legno e parte in fibra facenti blocco con le pareti attrezzate tutte realizzate in legno con parte esterna liscia e interna con scaffali e ante chiuse; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e dotazione di apparecchi idrosanitari standard; impianto elettrico a norma di legge del tipo sfilabile sottotraccia con ampia dotazione di prese ed interruttori; impianto di riscaldamento alimentato a GPL con n. 2 caldaie e ventilconvettori a parete; impianto raffrescamento aria con gruppi frigoriferi esterni e utilizzo degli stessi ventilconvettori.

Sulla copertura della struttura del capannone risulta installato un impianto fotovoltaico di KW 53,82 adibito alla produzione ed immissione in rete; l'impianto, in perfetta efficienza, secondo i dati riferiti dalla proprietà risulta installato il 25/02/2011; per semplicità si considererà il periodo di esercizio dal 01/01/2011.

Per l'impianto in questione sono stati forniti i rendiconti del GSE riferiti all'anno 2015 che risultano pari ad € 25.749,28 completamente liquidati; si evince che l'accordo con il GSE prevede un valore di 0,422 €/KW e cioè un riconoscimento di prezzo in acquisto di 42,2 centesimi per ogni KWh prodotto. E' notorio che il contratto di contributo con il GSE ha durata ventennale e perciò a scadere approssimativamente al 31/12/2030.

Risulta altresì che gli impianti, dopo il 5° anno di esercizio, subiscono un decremento di produzione stimabile in ca. l'1% annuo.

Dai dati sopra riportati si può dedurre che a tutt'oggi per l'impianto in oggetto, è previsto di ricevere il contributo GSE per ulteriori 14 anni e mezzo con valori progressivamente decrescenti della percentuale sopra riportata (fatti salvi guasti o interruzioni di esercizio).

Da quanto sopra si possono delineare i seguenti dati:

- Tempo residuo contributo GSE..... 14 anni e 6 mesi
- Contributo GSE anno 2015..... € 25.749,28
- Proiezione contributo GSE anno 2030..... € 22.369,58





- Proiezione contributo GSE residuo..... € 345.000,00

In considerazione degli imprevisti, guasti e interruzioni (possibili in considerazione dell'arco temporale) si può valutare un decremento prudenziale del 15 % per cui avremo:

- Contributo € 345.000,00 x 0,85= € 293.250,00 arr. € 290,000,00

Di tutte le considerazioni sopra riportate si terrà in debito conto in fase di valutazione.

Resta inteso che per poter effettuare la vendita separata di questo blocco e renderlo indipendente occorrerà operare un frazionamento della part. 201 (area di sedime del fabbricato complessivo) fino al confine con il blocco n. 2 e sfruttando l'accesso carrabile già esistente

- Superfici:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo i dettami della norma ISO UNI EN 10733 /2011; la misurazione è stata operata sulle planimetrie catastali depositate e sugli elaborati di progetto e poi verificate a campione con apparecchio di misurazione digitale modello " LEICA DISTO CLASSIC 5 ". Le murature perimetrali ed interne sono tutte inferiori a 50 cm di spessore per cui si riportano le superfici lorde misurate. Nel prospetto le superfici saranno arrotondate.

Per quanto concerne i terreni sono state prese a riferimento le superfici catastali riportate in visura.





INTERO FABBRICATO:

| Destinazione | Sup. Lorda mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. | Altezza media mt. |
|-------------------------------|----------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| Blocco n. 1 | | | | |
| Capannone | 700 | 1,00 | 700 | 5,80 |
| Terreno cdif. | 1.450 | | 1.450 | |
| Terreno acc. | 4.352 | | 4.352 | |
| Blocco n. 2 | 600 | 1,00 | 600 | 5,30 |
| Blocco n. 3 | | | | |
| Capannone | 455 | 1,00 | 455 | 5,20 |
| Sup. da ristr. P.T | 300 | 1,00 | 300 | 2,95 |
| Sup. da ristr. P.1° | 300 | 1,00 | 300 | 2,10 |
| Uffici P.T. | 165 | 1,00 | 165 | 3,00 |
| Uffici P.1° | 165 | 1,00 | 165 | 2,90 |
| Area pertinenziale | 5.930 | | 5.90 | |
| Totale sup. coper. | 2.685 | | 2.685 | |

8) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "sintetico - comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del





mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si prenderà a riferimento altresì anche quanto riportato nel listino trimestrale dei prezzi degli immobili, edito dalla Camera di Commercio di Perugia su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria e riferito al 2° trimestre 2016 ed i valori OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al 2° Semestre 2015. Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.) per i fabbricati ed il terreno;** il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 8 della presente relazione.

GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima sarà effettuata separata per i singoli blocchi in considerazione della migliore possibilità di vendita frazionata anziché in unico blocco anche se sicuramente non escludibile.

Si formuleranno valori tali che comunque l'eventuale vendita in blocco potrebbe scaturire dalla sommatoria dei singoli valori formulati.

L'area di sedime del fabbricato sarà valutata separatamente in virtù del fatto che attualmente è bene comune dell'intero fabbricato.





In fase descrittiva è stata già effettuata attenta analisi riguardo all'esistenza di n. 3 impianti fotovoltaici che consentiranno di poter usufruire di contributi GSE per ancora per ca. 14 anni e mezzo.

Appare chiaro che nel valore di vendita non può essere computato l'intero ammontare del contributo che verrà erogato spalmato per la durata del contratto GSE a cadenza mensile; è altresì vero che comunque eventuali acquirenti godranno dell'erogazione del contributo in virtù della volturazione del contratto.

Per questa ragione lo scrivente ritiene congruo (anche confortato dall'esame di perizie assimilabili) aumentare il valore di mercato meramente immobiliare di ciascun blocco almeno con una percentuale del 50 % del contributo che si andrà a maturare in funzione della produttività dei singoli impianti.

In ultimo va rilevato che il compendio sia per l'ubicazione che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche offre sufficienti elementi positivi che possono attirare l'attenzione di acquirenti seppur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio capannoni..... 200,00 €/mq
- Valore unitario medio uffici da ristrutturare P.T.... 450,00 €/mq
- Valore unitario medio uffici da ristrutturare P.I.... 250,00 €/mq
- Valore unitario medio uffici ristrutturati..... 850,00 €/mq
- Valore unitario medio terreno edificabile..... 25,00 €/mq
- Valore unitario medio terreno accessorio..... 4,00 €/mq
- Valore unitario corte esterna 6,00 €/mq

- VALORE COMMERCIALE:





BLOCCO n. 1

| | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| - Capannone..... mq. 700 | x 200,00 = | € 140.000,00 |
| - Terreno edificabile.....mq. 1.450 | x 25,00 = | € 36.250,00 |
| - Terreno accessorio.....mq. 4.352 | x 4,00 = | € 17.408,00 |
| - Contributo GSE € 270.000,00 : 2 = | | € 135.000,00 |

Totale € **328.658,00**

Arr. € **325.000,00**

BLOCCO n. 2

| | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| - Capannone..... mq. 600 | x 200,00 = | € 120.000,00 |
| - Contributo GSE € 295.000,00 : 2 = | | € 147.500,00 |

Totale € **267.500,00**

Arr. € **265.000,00**

BLOCCO n. 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| - Capannone..... mq. 455 | x 200,00 = | € 91.000,00 |
| - Sup. da ristr. P.T.mq. 300 | x 450,00 = | € 135.000,00 |
| - Sup. da ristr. P.1.mq. 300 | x 250,00 = | € 75.000,00 |
| - Sup. ufficimq. 330 | x 850,00 = | € 280.500,00 |
| - Contributo GSE € 290.000,00 : 2 = | | € 145.000,00 |

Totale € **726.500,00**

CORTE ESTERNA

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-------------|
| - Terreno pertinenziale....mq. 5.930 | x 6,00 = | € 35.580,00 |
|--------------------------------------|----------------|-------------|



A DETRARRE

- Spese tecniche per regolarizzazione € 6.000,00



Valore definitivo LOTTO n. 1 € 1.346.080,00 arr. 1.345.000,00

LOTTO N. 2

9) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Comune di **TREVI**

Catasto Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consist. | Sup. cat. | Rendita € |
|----|--------|-------|------|-----|----------|--------|----------|-----------|--------------|
| 1) | 38 | 204 | 1 | | B.C.N.C. | | | | |
| 2) | 38 | 204 | 2 | | A/10 | U | Vani 3,5 | Mq. 73 | 632,66 |
| 3) | 38 | 204 | 3 | | C/6 | 2 | Mq. 366 | Mq. 387 | 453,66 |
| 4) | 38 | 204 | 4 | | C/3 | U | Mq. 201 | Mq. 211 | 425,61 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **conformi** allo stato di fatto. Si rileva nel sub. 3 la realizzazione di un muro per la delimitazione di una zona magazzino ma che non modifica la consistenza del fabbricato



Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|-------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 38 | 204 | | Ente Urbano | | 2.190 | | |



Partita 1

Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|---------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 38 | 320 | | Semin. Arbor. | 1 | 40 | 0,32 | 0,23 |
| 2) | 38 | 321 | | Semin. Arbor. | 1 | 10 | 0,08 | 0,06 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

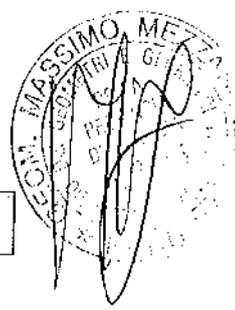
10) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Trevi, loc. Cannaiola, via Nuova.

Per meglio individuare i luoghi si precisa che il compendio dista ca. 50 Km da Perugia ed è raggiungibile seguendola superstrada E45 in direzione Spoleto fino alla seconda uscita " S. Eraclio " e poi proseguire per ca. 4 Km sulla SS Flaminia in direzione Spoleto per poi prendere SP 447 e via S. Angelo in direzione Cannaiola; il compendio dista poi ca. 7 Km dall'acropoli di Trevi seguendo viabilità urbana.

Il cespite in oggetto è posizionato ca. 150 mt internamente alla via pubblica.





11) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il compendio in oggetto si compone di un capannone artigianale-industriale e da un adiacente piccolo fabbricato uso ufficio; il tutto insistente su corte esterna esclusiva.

Il compendio in oggetto si compone di n. 2 corpi di fabbrica distinti catastalmente in n. 3 unità immobiliari; più precisamente comprende n. 1 corpo di forma rettangolare ad uso artigianale – industriale elevato su unico piano suddiviso catastalmente in due unità (sub. 3 e sub. 4) che si rileva con finiture essenziali per l'uso; in adiacenza, sul lato ingresso dell'area, insiste una piccola palazzina ad uso ufficio elevata su unico livello ..

Il complesso insiste su un'area esterna di catastali mq 2.240 comune a tutti i corpi; l'area è parzialmente recintata con accesso diretto dalla via pubblica comune alle proprietà adiacenti

Per rendere più semplice la comprensione delle caratteristiche e consistenze, in fase di descrizione dettagliata, il complesso sarà suddiviso in n. 2 blocchi (uno per il capannone ed uno per la palazzina uffici.

12) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trevi – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – per il compendio in oggetto, è risultato quanto segue:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Per la sanatoria di opere abusive è stata rilasciata:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 884 del 16/01/1999** – Pratica n. 1382 del 01/10/1986 avente ad oggetto: “ Opere realizzate in assenza o difformità dalla Concessione “;





CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Per il complesso in oggetto, secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Trevi in data 25/07/2016, nel PRG Vigente e nel PRG Adottato risulta quanto segue:

Part. 204 –

Piano Vigente– Parte in zona CAI per il commercio, l'artigianato e la piccola industria e parte in zona di rispetto stradale.

Area sottoposta ad esondazione autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 .

Piano Adottato – Zona “ RUp “ Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo.

Part. 320

Piano Vigente – Zona di rispetto stradale.

Area sottoposta ad esondazione autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 .

Piano Adottato – Zona “ RUp “ Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo.

Part. 321

Piano Vigente – Zona CAI per il commercio, l'artigianato e la piccola industria.

Area sottoposta ad esondazione autorità di bacino del fiume Tevere D.P.C.M. 10/04/2013 .

Piano Adottato – Zona “ RUp “ Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo.

Data la modesta superficie delle aree interessate e non essendoci alcuna possibilità di ulteriore sviluppo, non si riportano le NTA relative alle categorie e zone.



Dall'esame dei progetti depositati e dal sopralluogo effettuato risulta che il complesso immobiliare in oggetto è conforme dal punto edilizio-urbanistico.

Risulta mai rilasciato il Certificato di Agibilità che comunque si ritiene atto dovuto in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata.

La spesa stimata per tali pratiche e spese accessorie si può stimare in € 1.500,00 che verranno scalate da valore di stima.



13) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Dalla visura ed accertamenti effettuati presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

Atto di Conferimento in Società a rogito Notaio dott.ssa Maria Luigia Fino del 10/02/1993 rep. 111313 registrato a Foligno in data 24/02/1983 al n 109 e trascritto a Spoleto in data 10/03/1993 al n. 716 di formalità;

- **Verbale di Trasformazione Società** a Rogito Notaio dott.ssa Maria Luigia Fino del 29/12/2000 rep. 196370 registrato a Foligno in data 15/01/2001 al n. 64 e trascritto a Spoleto in data 17/01/2001 al n. 121 di formalità;

Per quanto concerne il possesso, dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio del Registro – a tutto il 08/08/2016 risulta:

- Il compendio in oggetto è parte di un **Contratto di Affitto di ramo d'azienda** stipulato dal Notaio Dott. Filippo Clericò in data 20/05/2015 rep. 16392; Registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 28/05/2015 prot. 17862 del 27/05/2015.

Il contratto prevede decorrenza dal 23/05/2015 per una durata di anni tre sino al 22/05/2018.



Il canone è stabilito in € 200.000,00 per tutta la durata del contratto con aumento previsto di € 160.000,00 all'incasso delle somme derivanti dal contratto con la Provincia di Siena prot. 374/2014 del 23/12/2014.



14) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata effettuata visura presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare - a tutto il 08/08/2016 dalla quale risulta:

Vincoli e gravami:

NESSUNO

15) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

a) Descrizione BLOCCO N. 1:

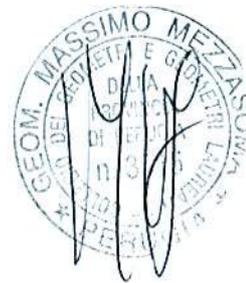
Trattasi di capannone di forma rettangolare ed avente dimensioni esterne pari a mt. 45,10 x 13,26 e perciò sviluppato su unico piano per una superficie lorda di mq. 598 avente altezza mini mt. 4,80 ed altezza massima mt. 6,50.

Il capannone è suddiviso in due porzioni distinte di cui adibita a rimessi attrezzi e magazzino (sub. 3) ed un'altra in officina per riparazione mezzi (sub. 4) con piccolo ripostiglio in appendice; le due porzioni catastali sono dotate di accessi indipendenti tramite aperture carrabili delimitate da porte in lamiera scorrevoli.

Rispetto allo stato di progetto, sul sub. 3, risulta realizzata una muratura interna divisoria non a tutta altezza per delimitare una zona magazzino; trattasi di divisione interna assolutamente consentita e non necessaria di autorizzazione.

Sul sub. 4 in aderenza si rileva poi una piccola appendice in lamiera non presente in progetto ma facilmente eliminabile.





Il blocco è edificato con struttura orizzontale e verticale in cemento armato prefabbricato su una fondazione a platea; la copertura si rileva con capriate in cemento armato prefabbricato con soprastanti tavelloni in laterizio e manto con tegole marsigliesi; la pavimentazione è in battuto di cemento spolverato al quarzo mentre le tamponature esterne ed interne sono in blocchi di cemento; Il blocco risulta con finiture e dotazioni essenziali all'uso; si rilevano infissi esterni in alluminio con vetro semplice, impianto elettrico a norma di legge con canaline a vista e quadro elettrico con dispositivi salvavita; impianto antincendio con estintori; nella parte adibita ad officina si rileva altresì una fossa per riparazione.

b) Descrizione BLOCCO N. 2:

Trattasi di piccolo edificio adibito ad uffici costituito da due corpi rettangolari in aderenza sfalzati sviluppato su unico piano per una superficie lorda di mq. 73 con altezza interna di mt. 2,60.

Il fabbricato risulta suddiviso con n. 3 vani, disimpegno e wc; è edificato con struttura verticale con pannelli prefabbricati in cemento armato su una fondazione a platea; solaio interpiano in lastre prefabbricate; copertura del tipo a muricci con falde inclinate in travetti di cemento, tavellonato e manto con tegole e coppi.

Il blocco risulta con le seguenti finiture ed impianti: portoncino di ingresso in alluminio e vetro; infissi esterni in alluminio con vetro termico; porte interne in legno tamburato; pavimentazione uniforme in mattonelle monocottura, bagno con rivestimento in ceramica e dotazione apparecchi idrosanitari standard; impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con prese, interruttori e dotazione di dispositivo salvavita; impianto di riscaldamento con ventilconvettori a gas.

- Superfici:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo i dettami della norma ISO UNI EN 10733 /2011; la misurazione è stata operata sulle





planimetriche catastali depositate e sugli elaborati di progetto e poi verificate a campione con apparecchio di misurazione digitale modello " LEICA DISTO CLASSIC 5 ". Le murature perimetrali ed interne sono tutte inferiori a 50 cm di spessore per cui si riportano le superfici lorde misurate. Nel prospetto le superfici saranno arrotondate.

Per quanto concerne i terreni sono state prese a riferimento le superfici catastali riportate in visura.

INTERO FABBRICATO:

| Destinazione | Sup. Lorda mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. | Altezza media mt. |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Blocco n. 1 | | | | |
| Capannone sub. 3 | 385 | 1,00 | 385 | 5,65 |
| Capannone sub. 4. | 213 | 1,00 | 385 | 5,65 |
| Blocco n. 2 | | | | |
| Uffici sub. 2 | 73 | 1,00 | 73 | 2,60 |
| Area pertinenziale | 2.240 | | 2.240 | |
| Totale sup. coper. | 671 | | 671 | |

16) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di





mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo " sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si prenderà a riferimento altresì anche quanto riportato nel listino trimestrale dei prezzi degli immobili, edito dalla Camera di Commercio di Perugia su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria e riferito al 2° trimestre 2016 ed i valori OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al 2° Semestre 2015. Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.) per i fabbricati ed il terreno**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 15 della presente relazione.

GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima sarà effettuata separata per i singoli blocchi in considerazione della disomogeneità delle destinazioni per poi accorparle in unico valore; si precisa che proprio in considerazione della disomogeneità dei corpi e della loro distinzione catastale, nulla osterebbe ad una vendita frazionata (chiaramente con revisione dei valori in considerazione del dover prevedere la





suddivisione degli impianti); addirittura lo stesso capannone potrebbe essere venduto frazionato mettendo in pratica gli stessi accorgimenti.

Il compendio sia per l'ubicazione che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche offre sufficienti elementi positivi che possono attirare l'attenzione di acquirenti seppur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio capannoni.....**300,00 €/mq**

- Valore unitario medio uffici **450,00 €/mq**

- Valore unitario corte esterna **3,00 €/mq**

- VALORE COMMERCIALE:

BLOCCO n. 1

- Capannone..... mq. 598 x 300,00 = € **179.400,00**

BLOCCO n. 2

- Uffici..... mq. 73 x 450,00 = € **32.850,00**

CORTE ESTERNA

- Terreno pertinenziale....mq. 2.240 x 3,00 = € **6.720,00**



A DETRARRE

- Spese tecniche per regolarizzazione € 1.500,00



Valore definitivo LOTTO n. 2 € 217.470,00 arr. € 215.000,00

LOTTO N. 3

17) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO N. 3

Comune di TREVI

Catasto Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consist. | Sup. cat. | Rendita € |
|----|--------|-------|------|-----|------|--------|----------|-----------|--------------|
| 1) | 39 | 597 | 7 | | A/10 | U | Vani 5,5 | Mq. 143 | 994,18 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **difforni** dallo stato di fatto e dallo stato concessionato per cui si rende necessaria la presentazione di giusta pratica DOCFA per la regolarizzazione.

Più in specifico risulta ancora depositata la planimetria dello stato pre - ultima concessione e perciò con la consistenza ad uso ufficio con unico locale.



Necessita la presentazione di pratica DOCFA per la soppressione del subalterno attuale uso ufficio (sub. 7) e creazione di due nuove unità ad uso commerciale individuando le esatte consistenze.



Il sottoscritto CTU non esegue in questa fase il deposito di pratiche DOCFA per la regolarizzazione; si riserva di effettuare quanto sopra previo incarico specifico del G.D.

18) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Trevi, loc. Cannaiola, via Nuova 47/A.

Per meglio individuare i luoghi si precisa che il compendio dista ca. 50 Km da Perugia ed è raggiungibile seguendola superstrada E45 in direzione Spoleto fino alla seconda uscita " S. Eraclio " e poi proseguire per ca. 4 Km sulla SS Flaminia in direzione Spoleto per poi prendere SP 447 e via S. Angelo in direzione Cannaiola; il compendio dista poi ca. 7 Km dall'acropoli di Trevi seguendo viabilità urbana.

Il cespite in oggetto è posizionato lungo la via pubblica.

19) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il compendio in oggetto si estrinseca in due locali commerciali adiacenti di cui uno locato a bar posti al piano terra di un fabbricato ad uso promiscuo nel quale si rilevano al piano terra unità ad uso commerciale e terziario e nei piani in elevazione con unità a destinazione abitativa.

Le unità in oggetto risultano posizionate sul lato dx del fabbricato guardando il fronte.

L'edificio risulta elevato su tre livelli fuori terra oltre al piano con piano terra a tutta lunghezza e due blocchi in elevazione tra loro staccati così da dare un profilo architettonico sufficientemente variegato; è realizzato con struttura





orizzontale e verticale in cemento armato, tamponature in blocchi “ poroton “ con finitura esterna intonacata e verniciata e copertura a falde inclinate.

Il fabbricato è posizionato lungo la via pubblica e perciò per le due unità in oggetto è garantita ottima visibilità e logistica; è dotato altresì di corte esterna esclusiva posta sui lati fianco e retro completamente pavimentata e con accesso carrabile dal lato retro e pedonale con cancellino sul lato fronte.

20) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trevi – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – per il compendio in oggetto, è risultato quanto segue:

- **Concessione Edilizia n. 1529 del 11/03/1988** – Pratica Edilizia n. 229/87 prot. 7051 avente ad oggetto: “ Costruzione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale “;
- **Concessione Edilizia n. 2043 del 06/03/1991** – Pratica Edilizia n. 410/90 prot. 7051 avente ad oggetto: “ Costruzione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale “;
- **Concessione Edilizia n. 3553 del 14/06/2000** – Pratica Edilizia n. 173/92 prot. 5161 avente ad oggetto: “ Cambiamento di destinazione d’uso di porzione di edificio con destinazione residenziale e commerciale – Variante alla C.E. n. 2043/91

Per questo immobile non è stato reperito il Certificato di Agibilità

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall’esame dei progetti depositati e dal sopralluogo effettuato risulta che il complesso immobiliare in oggetto è conforme dal punto edilizio-urbanistico con l’eccezione che le due unità ad uso commerciale (da periziare) hanno una consistenza unitaria diversa in quanto rispetto allo stato concessionato,



all'unità posta a sx guardando il fronte del fabbricato (attualmente locata a bar) è stata ammessa parte della superficie dell'unità limitrofa.

Il tutto è facilmente regolarizzabile con pratica SCIA.

Risulta mai rilasciato il Certificato di Agibilità; dall'esame dello stato dei luoghi e previa regolarizzazione edilizia di cui sopra e regolarizzazione catastale, nulla osta al rilascio.

La spesa stimata per tali pratiche e spese accessorie si può stimare in € 3.000,00 che verranno scalate da valore di stima.

21) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Dalla visura ed accertamenti effettuati presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio dott. Giuseppe Boemi del 09/06/2004 rep. 40124, trascritto a Spoleto in data 29/06/2004 al n. 2065 di formalità con il quale la soc. " Paggi Adelmo s.r.l. " acquistava L'INTERA QUOTA da Paggi Patrizio.

Per quanto concerne il possesso, dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio del Registro – a tutto il 08/08/2016 risulta:

Una delle due unità a destinazione commerciale, precisamente quella a sx guardando il fronte del fabbricato, risulta un **Contratto di locazione** stipulato in data 30/01/2007.

Registrato all'Ufficio del Registro di Perugia nell'anno 2007 al n. 2007/3T/67 e successivamente prorogato in data 21/03/2013 prot. 0030839 .

Il contratto prevede decorrenza dal 01/02/2007 per una durata di anni sei sino al 31/01/2013 attualmente prorogata fino al 31/01/2019.



Il canone iniziale era stabilito in € 4.500,00 annui con una rata mensile di € 375,00; attualmente, con le indicizzazioni apportate, il canone di locazione è di € 498,00 mensili IVA compresa e perciò € 415,00 mensili netti.



22) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata effettuata visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare - a tutto il 08/08/2016 dalla quale risulta:

Vincoli e gravami:

NESSUNO

23) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Per una migliore comprensione del compendio verranno fatte descrizioni separate delle due unità immobiliari:

Unità n. 1

Locale commerciale di mq. 85 composto da locale principale, magazzino, piccola cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno; il locale prende accesso con vetrina principale posta sul lato fronte del fabbricato ed è dotato altresì di ulteriore vetrina stesse dimensioni sul lato retro affacciante su corte comune pavimentata.

L'unità si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; si rilevano le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche: pavimento uniforme in gres porcellanato, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e dotazione di apparecchi idrosanitari standard; infissi esterni in alluminio e vetro antisfondamento; impianto di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettore appeso e macchina pompa di calore esterna; impianto elettrico



del tipo sfilabile sottotraccia con ampia dotazione di prese ed interruttori; acqua calda prodotta con scaldacqua murale a metano; il locale in molte zone risulta controsoffittato con elementi in cartongesso.



Unita' n. 2

Locale commerciale di mq. 54 attualmente libero e composto da unico locale con antibagno e bagno; il locale prende accesso con vetrina principale posta sul lato fronte del fabbricato ed è dotato altresì di ulteriore vetrina stesse dimensioni sul lato retro affacciante su corte comune pavimentata.

L'unità si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; si rilevano le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche: pavimento uniforme in monocottura, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e dotazione di apparecchi idrosanitari standard; infissi esterni in alluminio e vetro antisfondamento; impianto di riscaldamento con ventilconvettore a parete e caldaia murale con alimentazione a metano; impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con buona dotazione di prese ed interruttori.

- Superfici:

Il calcolo della superficie commerciale effettuato secondo i dettami della norma ISO UNI EN 10733 /2011; la misurazione è stata operata sulle planimetrie catastali depositate e sugli elaborati di progetto e poi verificate a campione con apparecchio di misurazione digitale modello " LEICA DISTO CLASSIC 5 ". Le murature perimetrali ed interne sono tutte inferiori a 50 cm di spessore per cui si riportano le superfici lorde misurate. Nel prospetto le superfici saranno arrotondate.

Per quanto concerne i terreni sono state prese a riferimento le superfici catastali riportate in visura.





| Destinazione | Sup. Lorda mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. | Altezza media mt. |
|---------------------------------------|----------------|--------|--------------------|-------------------|
| Unità n. 1 Locale comm. locato. | 85 | 1,00 | 85 | 3,00 |
| Unità n. 2 Locale comm. Libero | 54 | 1,00 | 54 | 3,00 |
| Totale sup. coper. | 139 | | 139 | |

24) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo " sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si prenderà a riferimento altresì anche quanto riportato nel listino trimestrale dei prezzi degli immobili, edito dalla Camera di Commercio di Perugia su proposta del Comitato per il Listino





della Borsa Immobiliare dell'Umbria e riferito al 2° trimestre 2016 ed i valori OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al 2° Semestre 2015.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

Per quanto concerne l'unità locata si formulerà un valore anche in base alla capitalizzazione del reddito tenendo conto dello stato locativo; tale valore si comparerà con quello scaturito dal metodo sintetico – comparativo così poi da formulare un valore medio.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.) per i fabbricati ed il terreno**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 23 della presente relazione.

GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima sarà effettuata separata per le singole unità in considerazione del diverso stato di possesso ed anche delle diverse caratteristiche intrinseche per poi accorparle in unico valore. Essendo le due unità completamente indipendenti in ordine alle utenze ed essendo già frazionate dal punto di vista edilizio, potrebbero essere tranquillamente vendute separatamente previa regolarizzazione edilizia e catastale (già precisate in precedenza).

Il compendio sia per l'ubicazione che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche offre ottimi elementi positivi che possono attirare l'attenzione di acquirenti seppur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale; l'unità locata, in funzione della superficie, risulta comunque garantire una buona redditività.





CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario negozio locato.....1.150,00 €/mq

- Valore unitario negozio libero1.000,00 €/mq

- VALORE COMMERCIALE:

Unità n. 1

- Sup. Commerciale..... mq. 85 x 1.050,00 = € 89.250,00

Valore per capitalizzazione:

Canone annuo lordo..... € 4.950,00

Introito netto 60 % € 2.970,00

Tasso di capitalizzazione 3,5%

Valore € 84.857,14

Valore di mercato medio..... € 87.053,00..... arr. € 87.000,00

Unità n. 2

- Sup. Commerciale..... mq. 54 x 950,00 = € 51.300,00

A DETRARRE

- Spese tecniche per regolarizzazione € 3.000,00

Valore definitivo LOTTO n. 3 € 135.300,00 arr. € 135.000,00



LOTTO N. 4



25) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Comune di TREVÌ

Catasto Fabbricati:

| N. | Foglio | Part. | Sub. | Z.C | Cat. | Classe | Consist. | Sup. cat. | Rendita € |
|----|--------|-------|------|-----|------|--------|----------|-----------|--------------|
| 1) | 34 | 151 | 1 | | A/4 | I | Vani 6,0 | Mq. 190 | 182,83 |
| 2) | 34 | 151 | 2 | | C/6 | I | Mq. 50 | Mq. 75 | 51,65 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **difforni** dallo stato di fatto per cui si rende necessaria la presentazione di giusta pratica DOCFA per la regolarizzazione.

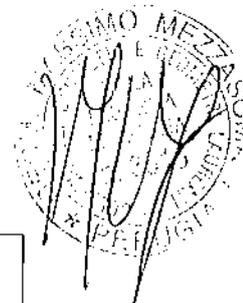
Il sottoscritto CTU non esegue in questa fase il deposito di pratiche DOCFA per la regolarizzazione; si riserva di effettuare quanto sopra previo incarico specifico del G.D.

Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|-------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 34 | 151 | | Ente Urbano | | 200 | | |

Partita 1





Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|----|--------|-------|-------|---------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 34 | 153 | | Semin. Arbor. | 3 | 57 | 0,25 | 0,25 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

26) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Trevi, via Guglielmo Marconi n. 21.

Per meglio individuare i luoghi si precisa che il compendio è posizionato nel centro storico di Trevi proprio a ridosso di Porta della Trinità, una delle porte di accesso all'acropoli. La cittadina di Trevi dista ca. 50 Km da Perugia ed è raggiungibile seguendola superstrada E45 in direzione Spoleto fino alla seconda uscita " S. Eraclio " e poi proseguire per ca. 4 Km sulla SS Flaminia in direzione Spoleto per poi prendere SP 447 e seguire indicazioni per Trevi centro

27) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il compendio in oggetto si compone di un palazzetto inagibile disposto su tre livelli e annessa piccola rata di terreno.

Trattasi di fabbricato inagibile disposto su tre livelli che, come impronta tipologica edilizia si rifà al 1700 ca anche se, come la maggior parte degli immobili presenti nel centro storico, ha probabilmente subito numerose mutazioni sia interne che esterne in parte causati dagli eventi sismici succeduti e primo tra tutti il grande sisma del 1703.





Dalle ricerche effettuate si presume una notevole mutazione avutasi nella seconda metà dell'800 quando i locali al piano terra furono trasformati in opificio per la lavorazione delle olive e la produzione di olio.

Il fabbricato è interamente costruito in pietra con solai parte in legno e parte a volticine; lo stesso edificio, viste le precarie condizioni di staticità, è stato dichiarato inagibile come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Trevis in data 1/06/1995.

Da quel momento risulta effettuato un intervento di puntellatura e messa in sicurezza nell'anno 2011.

28) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trevis – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – per il compendio in oggetto, è risultato quanto segue:

Il fabbricato originario risale al 100 ca.

L'unico titolo abilitativo reperito è il seguente:

- **D.I.A Pratica n. 47/2011 del 28/02/2011** prot. 0003054 avente ad oggetto: “
Messa in sicurezza con impalcature esterne e puntellature interne “;

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Il fabbricato è stato dichiarato inagibili stante le precarie condizioni di staticità.

Per il fabbricato in oggetto, secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Trevis in data 25/07/2016 , nel PRG Vigente e nel PRG Adottato risulta quanto segue:

Part. 151 – 153

Piano Vigente – Zona “ A “ (centri di valore storico e monumentale)



Arca sottoposta a tutele ambientale D.Lgs. 42/04 (ex D.L. 490/99, ex L. 1497/39)

Piano Adottato – “ Cur “ Tessuto esistente di formazione storica prevalentemente residenziale.



29) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Dalla visura ed accertamenti effettuati presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio dott.ssa Elisabetta Carbonari del 19/05/2008 rep. 7116, Registrato a Città di Castello in data 27/05/2008 al n. 1689 e trascritto a Spoleto in data 05/06/2008 al n. 1903 di formalità con il quale la soc. “ Paggi Adelmo s.r.l. “ acquistava L'INTERA QUOTA da Natalucci Nicoletta.

30) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata effettuata visura presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare - a tutto il 08/08/2016 dalla quale risulta:

Vincoli e gravami:

NESSUNO

31) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato in oggetto risulta elevato su tre livelli fuori terra e risulta attualmente così suddiviso:





Piano terra con ingresso e ampi vani uso magazzino;
Piano primo con abitazione originariamente composta da soggiorno, cucina, disimpegno-scala, pranzo e vano studio (attualmente con solaio crollato);
Piano secondo con disimpegno, camera da letto e ampio loggiato panoramico.
L'edificio come detto è totalmente inagibile e perciò totalmente da ristrutturare e riqualificare sotto tutti gli aspetti; internamente si nota il crollo di un tratto di solaio e della scala di collegamento tra i piani; i solai sono tutti avallati ed il tetto totalmente da sostituire; dall'attento esame in loco si notano comunque delle peculiarità tipiche delle costruzioni storiche come per esempio la loggia panoramica ed i residui barbacani di un balcone.
Con l'intervento effettuato nel 2011 si è provveduto a mettere in sicurezza l'immobile mediante copiose puntellature interne per limitare al minimo altre possibili lesioni delle strutture orizzontali.
Per la sua posizione strategica l'immobile gode di ampia panoramicità sulle vallate sottostanti; annessa al fabbricato si segnala una piccola rata di terreno delimitata dalle mura storiche cittadine.

- Superfici:

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo i dettami della norma ISO UNI EN 10733 /2011; la misurazione è stata operata sulle planimetrie sugli elaborati di progetto; non è stato possibile effettuare verifiche a campione dato lo stato di inagibilità del compendio. Le murature perimetrali sono tutte di notevole spessore data la loro storicità per cui la superficie di calpestio sarà forfettariamente aumentata del 10 % così da arrivare ad una superficie commerciale.

Per quanto concerne la rata di terreno è stata presa a riferimento la superficie catastale riportata in visura.

| Destinazione | Sup. Lorda mq. | Coeff. | Sup. Ponderata mq. | Altezza media mt. |
|--------------|----------------------|--------|--------------------------|-------------------------|
| Piano terra | 138 | 1,00 | 138 | 4,00 |





| | | | | |
|--------------------------|---------------|------|------------|------|
| Piano primo | 94 | 1,00 | 94 | 2,20 |
| Piano secondo | 43 | 1,00 | 43 | 2,70 |
| Loggia P.2° | 12,50 | 0,40 | 5 | |
| Terreno | 57 | | 57 | |
| Totale sup. comm. | 287,50 | | 280 | |

32) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo " sintetico – comparativo".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; si prenderà a riferimento altresì anche quanto riportato nel listino trimestrale dei prezzi degli immobili, edito dalla Camera di Commercio di Perugia su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria e riferito al 2° trimestre 2016 ed i valori OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al 2° Semestre 2015.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.





In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.) per i fabbricati ed il terreno**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 31 della presente relazione.

GIUDIZIO DI STIMA

La formulazione del valore di stima sarà effettuata adottando un valore medio per le superfici dei vari piani dato che il compendio è completamente da riqualificare.

Il compendio sia per l'ubicazione che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche offre ottimi elementi positivi che possono attirare l'attenzione di acquirenti seppur tenendo in debita considerazione la congiuntura economica attuale.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario superficie.....**500,00 €/mq**

- Valore unitario terreno..... **30,00 €/mq**

- VALORE COMMERCIALE:

- Superficie coperta..... mq. 280 x 500,00 = € **140.000,00**

- Superficie terreno..... mq. 57 x 30,00 = € **1.710,00**

Valore definitivo LOTTO n. 4 € 141.710,00 arr. € 140.000,00



LOTTO N. 5



33) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Comune di TREVI

Catasto Terreni:

| N. | Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. Cat. (mq) | R.D. € | R.A. € |
|-----|--------|-------|-------|---------------|--------|----------------------|-----------|-----------|
| 1) | 10 | 95 | | Seminativo | 2 | 770 | 4,58 | 3,98 |
| 2) | 10 | 124 | | Seminativo | 2 | 5.090 | 30,28 | 26,29 |
| 3) | 10 | 1827 | | Semin. Arbor. | 3 | 73 | 0,31 | 0,32 |
| 4) | 10 | 1829 | | Semin. Arbor. | 3 | 510 | 2,15 | 2,24 |
| 5) | 10 | 1830 | | Semin. Arbor. | 3 | 68 | 0,29 | 0,30 |
| 6) | 10 | 1861 | | Seminativo | 3 | 2.014 | 8,49 | 9,36 |
| 7) | 10 | 1862 | | Seminativo | 3 | 86 | 0,36 | 0,40 |
| 8) | 10 | 1863 | | Semin. Arbor. | 3 | 3.335 | 14,05 | 14,64 |
| 9) | 10 | 1864 | | Semin. Arbor. | 3 | 4.181 | 17,62 | 18,35 |
| 10) | 10 | 1865 | | Semin. Arbor. | 3 | 290 | 1,22 | 1,27 |
| 11) | 10 | 1866 | | Semin. Arbor. | 3 | 2.607 | 10,99 | 11,44 |
| 12) | 10 | 1867 | | Semin. Arbor. | 3 | 1.629 | 6,87 | 7,15 |

Visura catastale intestata a :

- **PAGGI ADELMO s.r.l.** (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta corretta

34) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Trevi,
loc. Matigge, Voc. " Lo Pozzetto " .





Per meglio individuare i luoghi si precisa che il compendio dista ca. 46 Km da Perugia ed è raggiungibile seguendola superstrada E45 in direzione Spoleto fino alla seconda uscita “ S. Eraclio “ e poi proseguire per ca. 5 Km sulla SS Flaminia in direzione Spoleto e in ultimo seguire una strada interna sterrata per ca. 400 mt.

35) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trevi – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – per il compendio in oggetto, è risultato quanto segue:

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Per i terreni in oggetto, secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Trevi in data 25/07/2016 , nel PRG Vigente e nel PRG Adottato risulta quanto segue:

Part. 95 – 124 – 1861 - 1862

Piano Vigente – Parte in Zona “ D2 “ – Zona per impianti industriali e parte in zona di rispetto stradale.

Lottizzazione approvata con D.C.C. n. 67 del 23/11/2004.

Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 52 del 27/12/1983

Piano Adottato – Parte in “ RUP “ Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo. Parte in “ RI “ – Ambiti della riqualificazione e del consolidamento del sistema connettivo e dei servizi.

Part. 1827 – 1829 – 1830 – 1863 – 1864 – 1865 – 1866 - 1867

Piano Vigente – Zona “ D2 “ – Zona per impianti industriali.

Lottizzazione approvata con D.C.C. n. 67 del 23/11/2004.

Area di particolare interesse naturalistico-ambientale art. 6 L.R. 52 del 27/12/1983





Piano Adottato – “ RUp “ Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo.

Per la zona “ D2 “ l’art. 19 delle NTA recita quanto segue:

ART. 19 ZONA PER IMPIANTI INDUSTRIALI *Contraddistinta in cartografia con il simbolo D - Destinazione - Sono ammessi, in queste zone, impianti produttivi, anche per lavorazioni rumorose e moleste, nei limiti delle leggi e norme vigenti, salvo facoltà dell'Amministrazione Comunale di porre particolari vincoli piu' restrittivi, nonché attività commerciali. Nei riguardi dell'inquinamento atmosferico, idrico, etc. dovranno essere previsti tutti gli impianti ed apparecchiature prescritti dalle leggi e norme vigenti e gli impianti stessi dovranno essere approvati dalla U.L.S.S. e/o dai vigili del fuoco. Inoltre, il rilascio della concessione edilizia sarà condizionato dalla presenza di una dotazione di acqua potabile nella misura di lt. 50 al giorno per ogni unità addetta, oltre al quantitativo di acqua necessaria per l'esercizio dell'attività industriale. - Prescrizioni - E' consentita la costruzione di locali residenziali esclusivamente per l'abitazione del titolare, di custodi o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nel limite max di 120 mq. di superficie utile abitabile. Sono ammessi locali per mense, mostre, mentre sono vietati edifici adibiti a sola abitazione. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo (P.P.E. o P. di L.) o per intervento edilizio diretto; l'intervento diretto deve essere espressamente assentito dall'Amministrazione Comunale e sarà subordinato alla dimostrazione della autosufficienza rispetto ai servizi necessari. Per l'intervento urbanistico preventivo si applicano le prescrizioni degli articoli 4 - 50 - 51 delle presenti norme. Il comparto oggetto di intervento urbanistico preventivo è di norma costituito da una zona omogenea circondate per almeno tre lati o da strade o da aree a diversa destinazione di zona. Un comparto minimo di intervallo, con caratteristiche diverse da quelle individuate nel precedente comma, può essere determinato dal Consiglio Comunale anche contestualmente alla approvazione o adozione dello strumento attuativo, purché sia possibile garantire una corretta urbanizzazione dell'area. Nell'ambito delle zone produttive l'Amministrazione Comunale potrà*



individuare aree da espropriare ed urbanizzare onde giungere alla formazione di zone per impianti produttivi di iniziativa comunale (art. 27 Legge 22.10.71, n. 865). In tutte le sottozone i distacchi dai confini o dalle strade esistenti o di P.R.G. non possono essere inferiori a ml. 7,50; è altresì prescritta la distanza minima di ml. 15,00 tra pareti di edifici antistanti. Diverse previsioni saranno consentite previa redazione di progetti urbanistici preventivi con previsioni planovolumetriche. In caso di intervento edilizio diretto il distacco dei fabbricati dai confini, fermo restando il distacco tra pareti prospicienti, può essere ridotto se è intercorso un accordo tra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta; tale convenzione potrà prevedere anche la edificazione in aderenza o comunione. Le aree destinate a parcheggio pubblico sono commisurate in 10 mq. ogni 100 mq. della superficie fondiaria in caso di intervento edilizio diretto. All'interno dei lotti o degli edifici devono in ogni caso essere previste aree di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 5 mq. di superficie lorda di pavimento. Per le destinazioni commerciali sia in caso di intervento edilizio diretto che preventivo, dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pubblici e verde in ragione di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (D.M. 2.4.68) e comunque secondo gli standards indicati dalla L.R. del 0.1.97 n. 1. In caso di intervento urbanistico preventivo la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Il reperimento degli standards di parcheggi pubblici e di verde potrà individuarsi utilizzando gli spazi a tal uopo previsti dalle tavole di P.R.G., integrandoli, occorrendo, con altri spazi da individuare nell'ambito delle zone edificabili, in sede di attuazione, sino al raggiungimento del limite previsto dalle norme in vigore.

Si suddividono nelle seguenti sottozone:

a) Zone contraddistinte in cartografia con il simbolo D1 - Densità fondiaria: non si fissa il limite di densità la quale è legata alle necessità funzionali degli impianti. - Rapporto di copertura: il rapporto massimo l'area coperta dell'insediamento e l'area del lotto edificabile è pari a 5/10. Tale rapporto è subordinato al reperimento delle aree per parcheggi pubblici, privati, verde di





cui al presente articolo. - Altezza massima: l'altezza massima consentita per gli impianti è di ml.12,0. Per silos, serbatoi, camini non vigerà alcun limite di altezza. La utilizzazione della zona "D1", adiacente alla zona "Vp2", in località Faustana, ricadendo nella fascia di salvaguardia del fiume Clitunno ai sensi della Legge 431/85, è subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo con le procedure di cui alla Legge 1497/39.

b) Zone contraddistinte in cartografia con il simbolo D2 - Tipo di interventi: tali zone sono destinate a nuovi insediamenti produttivi di cui al presente capo. - Densità fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima: si applicano le stesse prescrizioni della zona D1. La utilizzazione è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

36) DESCRIZIONE DEI BENI

Appezamento di terreno

Il terreno in oggetto, come spiegato al capitolo precedente, risulta in massima parte edificabile in zona “ D2 “ e perciò adibibile ad insediamenti produttivi anche rumorosi, solo una piccola fascia di terreno risulta in fascia di rispetto stradale e perciò non computabile ai fini dell’eventuale edificazione.

Il terreno fa parte di una Lottizzazione approvata con D.C.C. n. 67 del 23/11/2004 che ad oggi non è stata realizzata .

L’appezzamento si sviluppa su una superficie catastale complessiva di mq. 20.653; estesa con andamento morfologico pressochè pianeggiante, è attualmente adibito a deposito di materiali di vario genere provenienti da interventi edilizi di tipo stradale o simili i quali vengono poi in loco lavorati con apposito impianto di separazione; all’interno dell’area sono state rete strade di viabilità interna per lo spostamento, carico e scarico dei materiali; parte dell’area stessa è recintata e, nel lato fronte strada, è stato realizzato accesso carrabile delimitato da cancello in ferro scorrevole.





37) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA

Dalla visura ed accertamenti effettuati presso L'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio dott.ssa Maria Luigia Fino del 23/11/2000 rep. 195653, Registrato a Foligno in data 11/12/2000 al n. 1198 e trascritto a Spoleto in data 30/11/2000 al n. 3279 – 3280 - 3281 di formalità.

- **Verbale di Trasformazione Società** a Rogito Notaio dott.ssa Maria Luigia Fino del 29/12/2000 rep. 196370 registrato a Foligno in data 15/01/2001 al n. 64 e trascritto a Spoleto in data 17/01/2001 al n. 121 di formalità;

Per quanto concerne il possesso, dalla visura presso l'Agazia delle Entrate — Ufficio del Registro – a tutto il 08/08/2016 risulta:

- Il compendio in oggetto è parte di un **Contratto di Affitto di ramo d'azienda** stipulato dal Notaio Dott. Filippo Clericò in data 20/05/2015 rep. 16392; Registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 28/05/2015 prot. 17862 del 27/05/2015.
Il contratto prevede decorrenza dal 23/05/2015 per una durata di anni tre sino al 22/05/2018.
Il canone è stabilito in € 200.000,00 per tutta la durata del contratto con aumento previsto di € 160.000,00 all'incasso delle somme derivanti dal contratto con la Provincia di Siena prot. 374/2014 del 23/12/2014.

38) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata effettuata visura ed presso L'Agazia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dalla quale risulta:





- **TRASCR. 1738 del 25/05/2006 ; Convenzione Edilizia** stipulata in data 04/05/2006 rep. 3543 a favore “ Comune di Trevi “ contro “ Paggi Adelmo s.r.l. “ a valere sui terreni distinti al C.T. del Comune di Trevi Foglio 10 partt. 95 – 124 – 1827 – 1829 – 1830 – 1861 – 1862 – 1863 – 1864 – 1865 – 1866 – 1867.
- **TRASCR. 3340 del 13/11/2014; Convenzione Edilizia** stipulata in data 09/09/2014 a favore “ Comune di Trevi “ contro “ Paggi Adelmo s.r.l. “ a valere sui terreni distinti al C.T. del Comune di Trevi Foglio 10 partt. 95 – 97 – 98 – 124.

39) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all’attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “ sintetico – comparativo”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un’analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni. Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e





negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; la superficie è quella riportata sulle visure catastali.

GIUDIZIO DI STIMA

Oggetto di stima è un appezzamento di terreno edificabile adibibile ad insediamenti produttivi ed industriali attualmente utilizzato ad area di deposito e lavorazione materiali inerti.

Stante la potenzialità a livello urbanistico-edilizio, per i compendi di questo tipo il momento di congiuntura economica non è sicuramente favorevole per poter essere sufficientemente appetibili in termini di mercato. Va comunque rimarcata in termini positivi la facilità di accesso e la logistica che comunque rendono il compendio comunque apprezzabile

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

- Valore unitario terreno..... 7,00 €/mq

- VALORE COMMERCIALE:

- Superficie terreno..... mq. 20.653 x 7,00 = € 144.571,00

Valore definitivo LOTTO n. 5 € 144.571,00 arr. € 140.000,00

