

## **LOTTON.3**

---

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

---

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato rurale elevato su due piani fuori terra oltre a due annessi agricoli destinati a stalla e foudo con relativa corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Assisi, Fraz. Santa Maria degli Angeli, Via del Caminaccio, e confinante su tre lati con la particella n. 1800 di cui al Lotto n. 1.

La corte pertinenziale, di superficie pari a mq 2.780 tra superficie coperta e scoperta (allegato n. 31 - estratto di mappa), ha accesso diretto da Via del Caminaccio ed allo stato attuale si presenta priva di sistemazioni e allo stato incolto (foto n. 39).

Il fabbricato principale è realizzato in muratura mista, presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi ed è costituito da più corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti (foto n. 40). Il piano terra ospita diversi locali adibiti a stalle, fondi e cantine (foto n. 41 e n. 42); il piano primo, raggiungibile tramite scala esterna in muratura, è destinato ad abitazione ed è così suddiviso: cucina, disimpegno, n. 4 camere, bagno, ripostigli e soffitta (Allegato n. 32 - planimetria catastale).

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione, le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di cotto (foto n. 43 e n. 44), ad eccezione del bagno, provvisto di pavimento e rivestimento in piastrelle di monocottura (foto n. 45). Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno provvisti di vetri semplici e scuri interni in legno. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno (foto n. 46).

L'abitazione è dotata impianti idrico e impianto elettrico.

I locali posti al piano terra hanno finiture al grezzo.

L'annesso agricolo, un tempo adibito a stalla per suini, si eleva su un unico piano fuori terra di superficie pari a mq 55,00; è realizzato in muratura mista e presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi (foto n. 47). Il secondo annesso, allo stato di rudere, era adibito a fondo e presenta pareti realizzate con muratura in blocchi di tufo; ha una superficie pari a mq 27 (foto n. 48).

Tutti i fabbricati versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e necessitano di lavori di ristrutturazione con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento.

---

### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

---

Il lotto in oggetto confina con stessa proprietà su più lati, strada di lottizzazione, salvo altri.

---

### **DISPONIBILITÀ**

---

Il compendio immobiliare in estimazione è nella disponibilità della società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione.

---

### **RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

---

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Assisi**

- **Foglio n. 121 - Part. n. 345** - Cat. A/3 - Classe 4 - Consistenza 13 vani - Rendita € 1.208,51

#### **Catasto Terreni del Comune di Assisi**

- **Foglio n. 121-Part. n. 345**- Qualità/Classe ente urbano - Superficie 2.780 mq  
(Allegato n. 9 - visure catastali)

---

### **FORMALITÀ**

---

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

N. 2069 R.P. del 12/03/2005: Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Fratelli Brnfani s.n.c per Euro 1.680.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo da rimborsare in 10 anni;

• **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

-N. 17902 R.P. del 18/11/2013: decreto di ammissione a Concordato preventivo.

---

**SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO**

---

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Assisi non sono stati rinvenuti titoli abilitativi inerenti gli immobili in oggetto. Come dichiarato nell'atto di provenienza i fabbricati sono stati edificati in data anteriore al I settembre 1967.

Lo stato di fatto dell'immobile verificato durante il sopralluogo corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

---

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 104 rilasciato dal Comune di Assisi in data 1/07/2013 (Allegato n. 30):

**il P.R.G. vigente** (Variante Generale al P.R.G. approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 138 del 26 luglio 2004 e sue successive modifiche ed integrazioni) classifica l'area oggetto di stima come Zona residenziale di completamento "B4";

**il P.R.G. adottato** (P.R.G., parte strutturale, e Piano di gestione del sito UNESCO adottati con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 22/07/2010 e sue successive modifiche ed integrazioni) classifica l'area oggetto di stima come Tessuti esistenti di formazione recente in consolidamento prevalentemente produttivi e per attività.

L'area è sottoposta al Vincolo Paesaggistico Ambientale di cui all'art. 131 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.

---

**PROVENIENZA**

---

Dalla verifica ipocatastale ventennale è emerso che i beni immobili in estimazione sono pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. in liquidazione con sede in Perugia tramite atto di modifica di denominazione d'impresa e trasferimento di sede a rogito Dr. Vincenzo Lemmi del 21/05/2013 rep. n. 42349, registrato a Perugia il 04/06/2013 al n. 11485 e alla data del 18/11/2013 non trascritto (Allegato n. 25).

Precedentemente i beni erano pervenuti alla società Fratelli Brufani s.n.c. con sede in Assisi tramite atto di vendita a rogito Dr. Mario Briganti del 06/02/1999 rep. 198812, registra- to

---

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DISTIMA**

---

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il lotto in oggetto secondo l'aspetto economico del "*valore di mercato*" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal **D.P.R. n. 138 del 23/03/1998**, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di **25 cm**;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, deve essere computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

---

### **ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

---

Posto quanto precede, in conformità ai criteri di stima assunti ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

La valutazione tiene conto in modo particolare della posizione dell'immobile, collocato a confine con la zona industriale e a ridosso della **S.S. 75**.

**RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI**

Descrizione	Superficie commerciale mq	Coeff. rag.	Sup. ragguagliata	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Piano terra	327,00	0,50	163,50	€ 500,00	€ 81.750,00
Piano primo	154,00	1,00	154,00	€ 500,00	€ 77.000,00
Ripostigli P1	48,00	0,50	24,00	€ 500,00	€ 12.000,00
Soffitta P1	39,00	0,50	19,50	€ 500,00	€ 9.750,00
Stalla	55,00	1,00	55,00	€ 250,00	€ 13.750,00
Fondo	27,00	1,00	27,00	€ 150,00	€ 4.050,00
Area scoperta	2.109,00	0,02	42,18	€ 500,00	€ 21.090,00
	241,00	0,10	24,10	€ 500,00	€ 12.050,00
<b>TOTALE</b>					€ <b>219.390,00</b>

**SOMMANO € 219.390,00**

**Tale importo, arrotondato ad a € 219.000,00 (Duecentodiciannovemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.**