

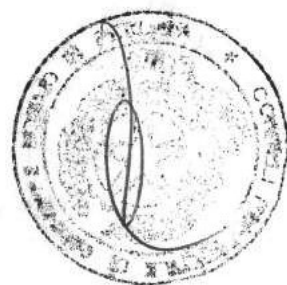
PERUGIA, 18 DICEMBRE 2019

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

BENI MOBILI, IMMOBILI E GIACENZE DI MAGAZZINO IN PROPRIETÀ

OMISSIS

LA PRESENTE RELAZIONE SI COMPONE DI N. 35 PAGINE + ALLEGATI



IL TECNICO



VIA P. SORIANO, N. 5 - 06132 PERUGIA

TEL./FAX 075 5280797 - barberini.pg@gmail.com - pietro.barberini@ingpec.eu

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

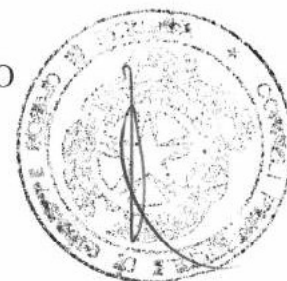
Ad evasione dell'incarico conferitomi dal Dott. Luca Tacconi, in relazione alla stima dei beni mobili, immobili e giacenze di magazzino della Società

il sottoscritto, Ing. Pietro Barberini, nato a Perugia il 6 marzo 1977 e ivi operante in Via Soriano n. 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2103, redige la presente perizia di stima.

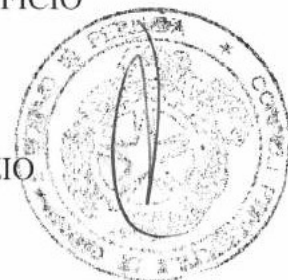
STIMA IMMOBILIARE

INDICE

1. DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI
2. **LOTTO N. 1:** TERRENO EDIFICABILE IN SPOLETO, LOC. MADONNA DI LUGO
 - 2.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE
 - 2.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ
 - 2.3. DISPONIBILITÀ
 - 2.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO
 - 2.5. FORMALITÀ
 - 2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA
 - 2.7. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO
 - 2.8. PROVENIENZA
 - 2.9. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA
 - 2.10. ATTRIBUZIONE DEL VALORE
3. **LOTTO N. 2:** APPARTAMENTO IN COMUNE DI SENIGALLIA, VIA III STRADA
 - 3.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE



- 3.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ
- 3.3. DISPONIBILITÀ
- 3.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO
DEL TERRITORIO
- 3.5. FORMALITÀ
- 3.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO
- 3.7. PROVENIENZA
- 3.8. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA
- 3.9. ATTRIBUZIONE DEL VALORE
- 4. **LOTTO N. 3:** APPARTAMENTO IN COMUNE DI FOLIGNO, FRAZ.
VOLPERINO
 - 4.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE
 - 4.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ
 - 4.3. DISPONIBILITÀ
 - 4.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO
DEL TERRITORIO
 - 4.5. FORMALITÀ
 - 4.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO
 - 4.7. PROVENIENZA
 - 4.8. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA
 - 4.9. ATTRIBUZIONE DEL VALORE
- 5. **LOTTO N. 4:** COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE DI ASSISI,
FRAZ. SANTA MARIA DEGLI ANGELI
 - 5.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE
 - 5.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ
 - 5.3. DISPONIBILITÀ
 - 5.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO
DEL TERRITORIO
 - 5.5. FORMALITÀ
 - 5.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO
 - 5.7. DESTINAZIONE URBANISTICA



- 5.8. PROVENIENZA
- 5.9. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA
- 5.10. ATTRIBUZIONE DEL VALORE
- 6. VALUTAZIONE IN IPOTESI DI VENDITA FORZATA

* * * * *

1. DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili di proprietà della società OMISSIS, lo scrivente ritiene idoneo raggruppare i beni in **N. 4 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di terreno edificabile di mq 7.338, ubicato in Comune di Spoleto, Loc. Madonna di Lugo.

Lotto n. 2: Piena proprietà di appartamento ubicato in Comune di Senigallia, Fraz. Cesano, Via III Strada n. 59.

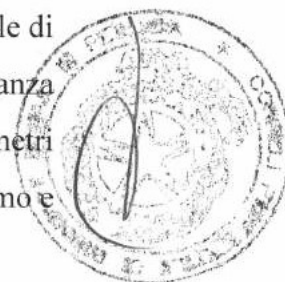
Lotto n. 3: Piena proprietà di appartamento ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Volperino.

Lotto n. 4: Piena proprietà di terreno edificabile di mq 14.995 tra superficie coperta e scoperta, su cui insistono un capannone industriale e due manufatti in muratura da demolire, oltre a diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su striscia di terreno di superficie pari a mq 115.

2. LOTTO N. 1

2.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di terreno edificabile di mq 7.338 ubicato in Comune di Spoleto, Loc. Madonna di Lugo, a breve distanza dalla Frazione di Cortaccione. La Località Madonna di Lugo dista circa 3 chilometri dal centro urbano della Città di Spoleto, 4 chilometri dalla Frazione di S. Giacomo e 7 chilometri dal Comune di Campello sul Clitunno.



Il terreno confina direttamente con Via Sandro Pertini per circa 50 ml e vi si accede tramite la strada di lottizzazione con un fronte di circa 150 ml.

Il terreno è uno dei pochi rimasti inedificati in tutta la Zona per gli Insediamenti Produttivi, la cui attuazione è iniziata verso la fine degli anni '70.

Relativamente all'area in oggetto, ricadente in Zona D4 per la piccola industria e l'artigianato di espansione, è stato approvato con D.C.C. n. 27 del 09/02/1999 il Piano di Lottizzazione; con Autorizzazione edilizia n. 9347 del 14/11/2002 è stata autorizzata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ad oggi completate.

L'ultima variante in corso d'opera prevede sui terreni oggetto di stima la creazione di due lotti, con le seguenti caratteristiche:

Lotto n.	Superficie lotto mq	Superficie edificabile mq
6	3.610,00	1.805,00
7	1.715,00	857,00

2.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'area confina con le partt. nn. 677-669-686 catastalmente intestate a
, con la part. n.
764 catastalmente intestata a Mig 2000 S.r.l., strada, salvo altri.

2.3. DISPONIBILITÀ

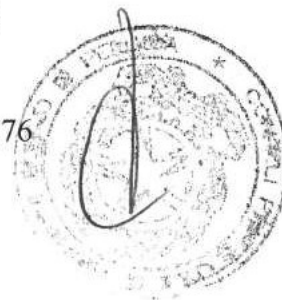
Allo stato attuale il terreno è in disponibilità della società

2.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Spoleto

Foglio 104 - particella 687 – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 783
mq – R.D. € 3,24 – R.A. € 3,44

Foglio 104 - particella 689 – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 776
mq – R.D. € 3,21 – R.A. € 3,41



Foglio 104 - particella 670 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 1.287 mq – R.D. € 5,00 – R.A. € 5,98

Foglio 104 - particella 678 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 112 mq – R.D. € 0,43 – R.A. € 0,52

Foglio 104 - particella 742 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 828 mq – R.D. € 3,22 – R.A. € 3,85

Foglio 104 - particella 761 – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 1.735 mq – R.D. € 7,17 – R.A. € 7,62

Foglio 104 - particella 762 – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 284 mq – R.D. € 1,17 – R.A. € 1,25

Foglio 104 - particella 763 – Qualità seminativo arb. – Classe 3 – Superficie 1.009 mq – R.D. € 4,17 – R.A. € 4,43

Foglio 104 - particella 753 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 37 mq – R.D. € 0,14 – R.A. € 0,17

Foglio 104 - particella 754 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 487 mq – R.D. € 1,89 – R.A. € 2,26

2.5. FORMALITÀ

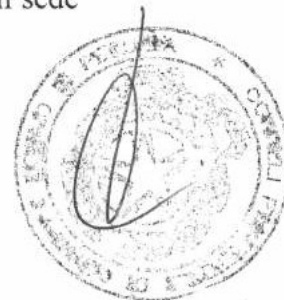
A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/10/2019 i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N.P. 146 del 21/02/2003: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 340.000,00, di cui Euro 170.000,00 per sorte, durata anni 1 mesi 6 giorni 1, atto a rogito Notaio Angelini Rota Carlo di Spoleto in data 03/02/2003 rep.147929 a favore Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto contro

▪ TRASCRIZIONI

- N.P. 3478 del 05/11/2002 - Convenzione Edilizia
- N.P. 1803 del 03/06/2004 - Convenzione Edilizia

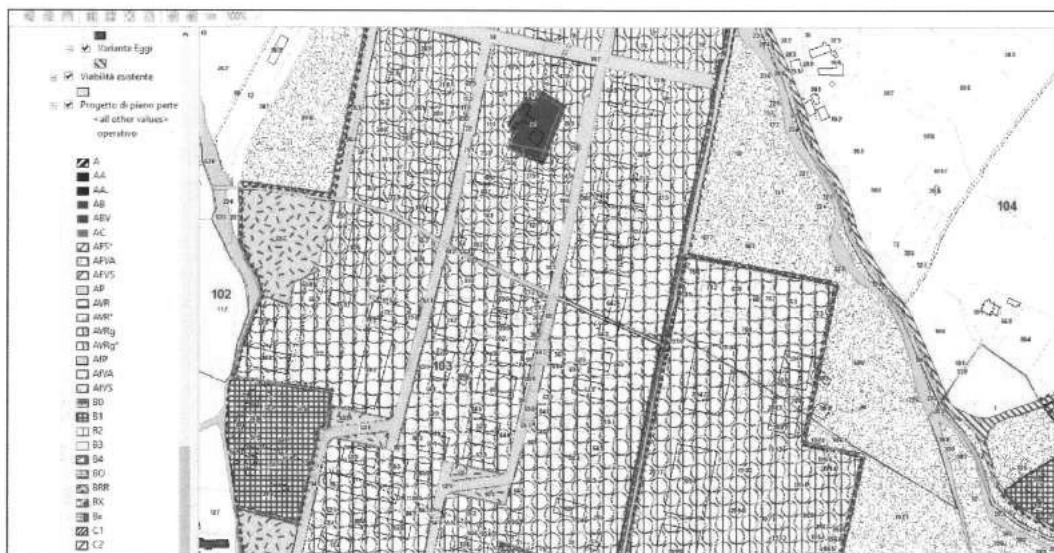


- N.P. 1050 del 31/03/2006 - Convenzione Edilizia
- N.P. 1708 del 16/05/2008 - Convenzione Edilizia

2.6. DESTINAZIONE URBANISTICA

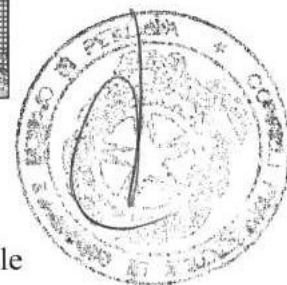
Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 15/11/2019 l'area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come segue:

- Foglio n. 104 particelle nn. 742-761-762-753-754-687-670-678: Zona D4 – Zona per la piccola industria e l'artigianato di espansione (mq/mq 5%) ricadente in ambito connotato da strumento urbanistico attuativo approvato (P.L. – Piano di Lottizzazione):
- Foglio n. 104 particella n. 763: Viabilità esistente;
- Foglio n. 104 particella n. 689: Zona L.F.V.A. – Attrezzature per i servizi ricreativi e del tempo libero all'aperto di Lottizzazione Approvata ricadente in ambito connotato da strumento urbanistico attuativo approvato (P.L. – Piano di Lottizzazione).



2.7. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA

Per l'area in oggetto sono state individuate all'interno dei documenti consultati le seguenti autorizzazioni:



- Presa d'atto da parte della Giunta Regionale con D.D. n. 5088 del 07/07/1998;
- Approvazione del Piano di Lottizzazione con D.C.C. n. 27 del 09/02/1999;
- Autorizzazione edilizia n. 9347 del 14/11/2002 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

2.8. PROVENIENZA

L'area in oggetto è pervenuta alla società tramite i seguenti atti di provenienza:

- atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Angelini Rota del 03/02/2003 rep. n. 147927, trascritto a Spoleto in data 21/02/2003 al n. 676 di formalità;
- atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Angelini Rota del 03/02/2003 rep. n. 147928, trascritto a Spoleto in data 21/02/2003 al n. 677 di formalità.

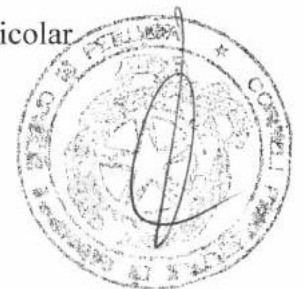
2.9. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene 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 di 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;
- 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 di superficie edificabile.

2.10. ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto 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.

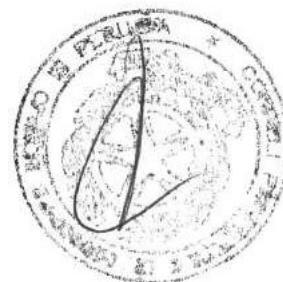
La valutazione viene espressa sulla base della superficie edificabile.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

- Superficie edificabile

Mq. 2.662 X €/Mq 95,00 = € 252.890,00

L'importo, arrotondato ad € 253.000,00 (Duecentocinquantatremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.



3. LOTTO N. 2

3.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano terra del complesso residenziale denominato Le Piramidi, ubicato in Comune di Senigallia, Via III Strada, oltre a piccola corte pertinenziale esclusiva. Sono inoltre compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, rappresentate da porticato, corte e corridoio di disimpegno.

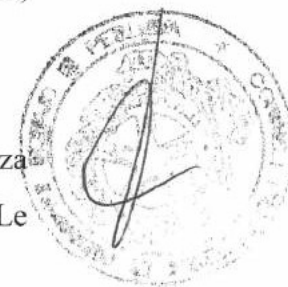
Il complesso residenziale è ubicato nella frazione di Cesano, in zona ad elevata densità edilizia, dotata dei principali servizi ed in posizione fronte mare.

L'intero complesso è recintato ed è dotato di spazi verdi privati e piscina. Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in cemento armato e facciate intonacate e tinteggiate.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra e presenta due accessi: uno da Via III Strada tramite il portone di ingresso identificato con il civico n. 59 che immette nel corridoio comune individuato con il sub 5; l'altro direttamente dalla spiaggia di ciottoli antistante tramite un vialetto pavimentato che conduce alla corte pertinenziale esclusiva alla quale si accede tramite un cancelletto pedonale metallico. Al suo interno l'appartamento è suddiviso in pranzo con angolo cottura, camera e bagno; è inoltre presente un terrazzo, parzialmente coperto, collegato alla corte esclusiva tramite scala in muratura. Per quanto riguarda le finiture, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; le finestre sono in alluminio provviste di serrande avvolgibili in pvc; le porte sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di condizionamento. La corte esclusiva, delimitata da ringhiera metallica, è sistemata a verde.

Lo stato di manutenzione e conservazione nel complesso può definirsi discreto.

L'unità in stima risulta inserita all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza con condominio regolarmente costituito e denominato "Complesso immobiliare Le Piramidi"; la spesa media annuale in carico all'appartamento è di circa € 470,00.



3.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare confina con la part. 182 sub 42 catastalmente intestata a

con la part. n. 182 sub 40 catastalmente intestata a

spazi comuni, salvo altri.

3.3. DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'appartamento è in disponibilità della società

3.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Senigallia

**Foglio 1 - particella 182 – sub 41 (graffato con sub 28) – Piano T - Cat. A/3 –
Classe 3 – Consistenza 2,5 vani – Sup. catastale 32 mq - Rendita € 121,37.**

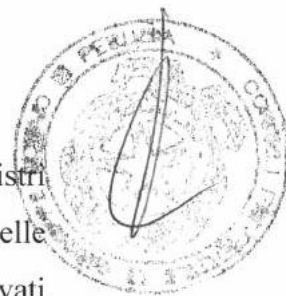
Le parti comuni sono così censite al C.F. del medesimo Comune:

- **Foglio 1 - particella 182 – sub 1**– Bene comune non censibile (porticato e corte) a tutti i sub;
- **Foglio 1 - particella 182 – sub 5** – Bene comune non censibile (corridoio di disimpegno) ai sub 40 e 41;
- **Foglio 1 - particella 182 – sub 138** – Bene comune non censibile (corte) a tutti i sub.

3.5. FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/10/2019 i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**
- N.P. 1019 del 12/04/2019: Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 300.000,00 di cui Euro 623.814,07 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di



Perugia in data 01/04/2019 rep.1102 a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano contro

▪ TRASCRIZIONI

- Nessuna.

3.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte è emerso che per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 40 del 06/03/1984 per esecuzione di fabbricato polivalente a proprietà turistico e alberghiera (corpo C);
- Concessione edilizia n. 189 del 06/09/1985 per variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 199 del 28/10/1988 per variante in corso d'opera;
- Permesso di abitabilità parziale n. 53 del 16/12/1985.

Allo stato attuale l'immobile è conforme all'ultimo progetto approvato ed alle planimetrie catastali.

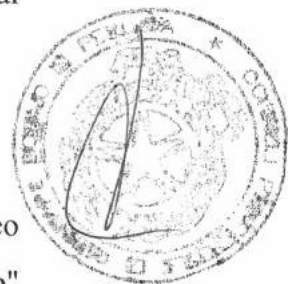
3.7. PROVENIENZA

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società tramite atto Datio in solutum mediante alienazione di immobili a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci in data 06/05/2014, rep. n. 258382, trascritto ad Ancona il 16/07/2014 al n. 8511 di formalità.

3.8. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene 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. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. 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 dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 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.

3.9. ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto 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.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Appartamento

Mq. 32,00 X €/Mq 1.500,00 = **€ 48.000,00**

L'importo pari ad € 48.000,00 (Quarantottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.



4. LOTTO N. 3

4.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di un piccolo appartamento posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Foligno, Fraz. Volperino.

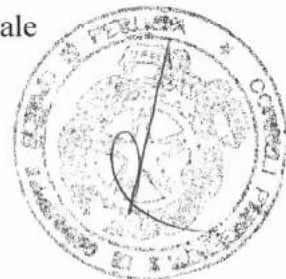
Il fabbricato è parte di un piccolo borgo raggiungibile dalla Frazione di Volperino tramite la Strada Comunale I Santi; trattasi di zona agricola, piuttosto isolata, carente in servizi pubblici ed infrastrutture.

L'intero complesso, realizzato in muratura di pietrame, è stato recentemente oggetto di ristrutturazione a seguito degli eventi sismici del 1997.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra e vi si accede dalla corte comune tramite un portoncino blindato in legno. Al suo interno è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Per quanto riguarda le finiture, le pareti ed i soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con pietra a vista; i pavimenti sono in parquet, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno provviste di vetri termici e scuri in legno; le porte sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento tramite termosifoni in alluminio.

Lo stato di manutenzione e conservazione nel complesso può definirsi buono; si segnalano però tracce di umidità.

Anticipando quanto meglio verrà riferito nei successivi paragrafi, il bene in stima, sebbene si presenti come un appartamento ultimato e rifinito in tutte le sue parti e risulti conforme per distribuzione degli spazi e destinazioni alla planimetria catastale presente in atti, da un punto di vista urbanistico lo scrivente non ha rintracciato alcuna pratica per il cambio d'uso da magazzini e fondi (destinazione d'uso degli ambienti al momento dell'evento sismica del 1997) all'attuale reale utilizzo quale abitazione.



La valutazione verrà eseguita come se l'immobile avesse anche urbanisticamente destinazione d'uso congruente con l'effettivo uso abitativo, tenendo però in debito conto degli oneri da sostenere per regolarizzazione richiesta.

4.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare confina sopra con la part. n. 49 sub 5 catastalmente intestata a

, di lato con la part. 50 sub 5 catastalmente intestata a

e con la part. n. 49 sub 3 catastalmente intestata a , spazi comuni, salvo altri.

4.3. DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale l'appartamento è in disponibilità della società

4.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Foligno

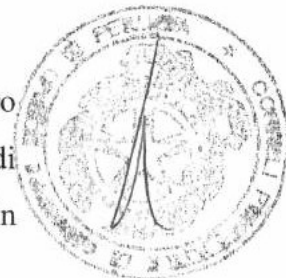
Foglio 175 - particella 49 – sub 8 – Piano T - Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Sup. catastale 89 mq - Rendita € 198,84.

4.5. FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/10/2019 i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE
- N.P. 1155 del 08/04/2019: Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 300.000,00 di cui Euro 623.814,07 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 01/04/2019 rep.1102 a favore UNICREDIT SPA con sede in Milano contro

- TRASCRIZIONI



- Nessuna.

4.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte è emerso che per l'immobile in oggetto, edificato in origine ante 1967, veniva ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997 mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 642 del 21/10/2005 per riparazione e consolidamento edificio a destinazione d'uso residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 1997 e successivi, mediante ristrutturazione;
- D.I.A. prot. n. 23902 del 12/05/2008 per variante.

Per completezza inoltre si riferisce come l'unità in stima risulti inserita all'interno di un fabbricato di maggior consistenza posto all'interno del PIR di Arvello, facente parti dell'U.M.I. n. 6 – Consorzio "Montarone 5-6", Concessione contributiva n. 574/605/1 del 24/03/2006, il cui atto conclusivo è stato approvato il 03/05/2011 con provvedimento n. S/574/605/2.

In precedenza, in data 10/07/2010, il Direttore dei Lavori emetteva la Comunicazione di fine lavori con cui veniva ripristinata l'agibilità dello stabile oggetto di riparazione con conseguente annullamento delle ordinanze di inagibilità emesse a seguito degli eventi sismici.

Allo stato attuale l'immobile è conforme alle planimetrie catastali in atti e conforme alla distribuzione degli spazi interni come riportata nelle tavole grafiche allegate ai citati titoli abilitativi, risultando tuttavia difforme per uso dei locali: nei progetti autorizzati infatti i locali del bene in stima riportavano destinazione di fondi e magazzini e non di abitazione.

Tale difformità appare regolarizzabile stante gli attuali regolamenti mediante procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi della L.R. 1/2015 e s.i.m. con conseguente pagamento degli oneri per il cambio d'uso, opportunamente maggiorati come previsto dal relativo iter autorizzativo.

Di tali oneri se ne terrà in debito conto per determinare il valore del bene in stima.



4.7. PROVENIENZA

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società tramite atto Datio in solutum mediante alienazione di immobili a rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci in data 06/05/2014, rep. n. 258382, trascritto a Perugia il 07/07/2014 al n. 10984 di formalità.

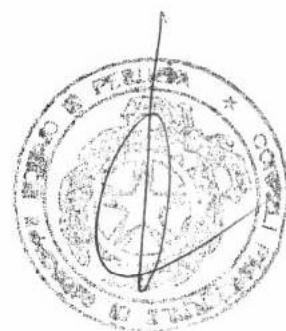
4.8. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene 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. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. 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.



A handwritten signature, possibly "PD", located at the bottom right of the page.

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.

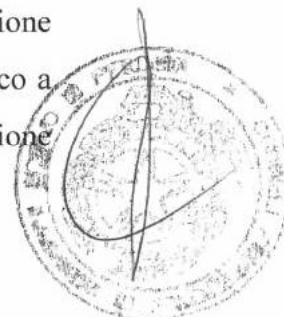
Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 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.

4.9. ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto 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.

Nel valore unitario considerato per determinare il valore del bene (considerando lo stesso bene avente destinazione di abitazione), si è tenuto implicitamente conto degli oneri e relative spese accessorie da sostenere per la regolarizzazione urbanistica da eseguirsi al fine di portarlo anche da un punto di vista urbanistico a destinazione di abitazione (attualmente risulta caratterizzato da una destinazione assentita di fondi e magazzini).



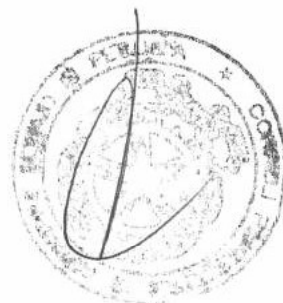
RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Appartamento

Mq. 86,00 X €/Mq 600,00 = € 51.600,00

**L'importo, arrotondato ad € 52.000,00 (Cinquantaduemila/00 euro),
rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.**

Avendo come già ricordato, considerato nel valore unitario le spese per la
regolarizzazione urbanistica del bene.



5. LOTTO N. 4

5.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Assisi, fraz. Santa Maria degli Angeli, Via Protomartiri Francescani, costituito da un terreno di superficie pari a mq 14.995 tra superficie coperta e scoperta, su cui insistono un capannone industriale e due manufatti in muratura, oltre a diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà su striscia di terreno di superficie pari a mq 115.

L'area in oggetto è ubicata a sud-est dell'abitato di Santa Maria degli Angeli e risulta compresa tra la ferrovia Foligno-Terontola e la strada comunale Via Protomartiri Francescani.

Il capannone industriale, utilizzato un tempo per la produzione di pannelli solaio tipo "predalles" ed oggi inutilizzato, è realizzato con struttura portante in acciaio ed ha una superficie coperta pari a circa 1200 mq. I due manufatti in muratura hanno una superficie complessiva pari a mq 230 circa.

La zona è servita da tutte le infrastrutture in rete: Enel, fognatura, metano, acquedotto e linea antincendio.

L'area è classificata dal vigente PRG Parte Operativa prevalentemente come ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti, PR.c_1 – ambiti prevalentemente residenziali ed in minima parte Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento TB.e_4.

Il potenziale edificatorio dell'area è di circa 27.410 mc, oltre a modesta SUC a disposizione per edilizia residenziale diretta derivante dall'area TB.e_4.

5.2. CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio immobiliare confina con la part. n. 23 catastalmente intestata a

con la ferrovia, con la part. n. 53 catastalmente intestata a

con la part. n. 50, salvo altri.



5.3. DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è in disponibilità della società



5.4. RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Assisi

Foglio 123 - particella 661 – Piano T – Cat. D/7 - Rendita € 7.065,13;

Foglio 123 - particella 144 – sub 1 – Piano T – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 130 mq – Sup. catastale 130 mq - Rendita € 537,12;

Foglio 123 - particella 144 – sub 2 – Piano T – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 85 mq – Sup. catastale 101 mq - Rendita € 351,19;

C.T. del Comune di Assisi

Foglio 123 - particella 739 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 683 mq – R.D. € 3,95 – R.A. € 3,35;

Foglio 123 - particella 743 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 880 mq – R.D. € 5,09 – R.A. € 4,32;

Foglio 123 - particella 746 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 174 mq – R.D. € 1,01 – R.A. € 0,85;

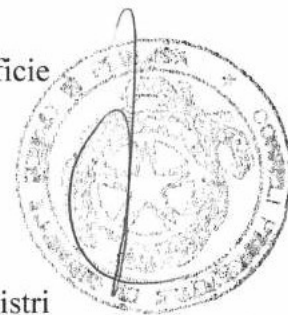
Foglio 123 - particella 747 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 28 mq – R.D. € 0,16 – R.A. € 0,14;

La società Ediltacconi S.r.l. è inoltre proprietaria di diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà sulla seguente particella:

Foglio 123 - particella 138 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 115 mq – R.D. € 0,67 – R.A. € 0,56;

5.5. FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate, alla data del 18/10/2019 i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

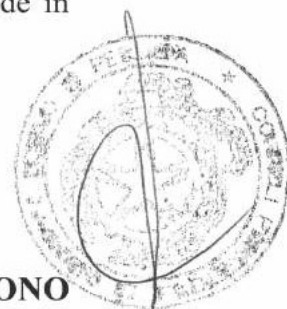
- N.P. 6930 del 01/08/2007: Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo per Euro 900.000,00 di cui Euro 600.000,00 per sorte, durata anni 20, atto a rogito Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 26/07/2007 rep.46144/9964 a favore CARIFANO-CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. con sede in Fano contro [REDACTED], gravante sulle particelle nn. 144 sub 1, 144 sub 2, 138, 739,743,746,747;
- N.P. 4031 del 14/07/2010: Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo per Euro 3.300.000,00 di cui Euro 1.650.000,00 per sorte, durata anni 20, atto a rogito Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 12/07/2010 rep.50868/13024 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena contro [REDACTED] gravante sulla particella 661;
- N.P. 4032 del 14/07/2010: Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo per Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio Boemi Giuseppe di Foligno in data 12/07/2010 rep.50869/13025 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena contro [REDACTED], gravante sulla particella 661; Annotamento N.P. 671 del 1/04/2015 Proroga durata ammortamento;
- N.P. 1155 del 08/04/2019: Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo per Euro 300.000,00 di cui Euro 623.814,07 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 01/04/2019 rep.1102 a favore UNICREDIT SPA con sede in Milano contro [REDACTED]

▪ TRASCRIZIONI

- Nessuna.

5.6. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte è emerso che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

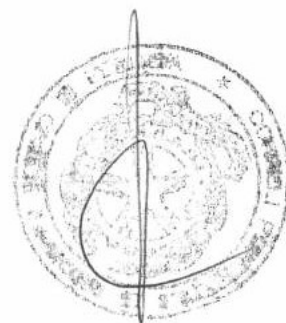


- Quanto al fabbricato industriale:
 - Concessione edilizia n. 373 del 23/06/1989 per realizzazione di un capannone con struttura metallica;
 - Concessione edilizia n. 355 del 30/05/1992 per tamponatura capannone industriale;
- Quanto a tutti i restanti fabbricati presenti nell'area di proprietà e di quella limitrofa in carico alla , sono stati regolarizzati a seguito della presentazione della domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 Prot. n. 22256 del 29/09/1986 (n.ro progressivo 0342983809).

5.7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 178 rilasciato dal Comune di Assisi in data 28/11/2019 l'area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come segue:

- P.R.G. Parte Strutturale:
 - P.lle 144-746-747-743-739-661/p: Tessuti di trasformazione prevalentemente residenziali;
 - P.lla 138: Tessuti esistenti di formazione recente di consolidamento prevalentemente residenziali;
 - P.lla 661/p: Linea ferroviaria e relativa fascia di rispetto.
- P.R.G. Parte Operativa:
 - P.lle 144-661/p-746-747-743-739: Attuazione programmata del PRG – Ambiti da ripianificare con finalità di rigenerazione dei tessuti: Pr.c_1 – Ambiti prevalentemente residenziali;
 - P.lle 138-661/p: Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento: TB.e_4.





Per i vincoli, si rimanda al certificato n. 7 del 19/11/2019 allegato.

5.8. PROVENIENZA

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla società tramite i seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Boemi in data 26/07/2007, rep. n. 46143, trascritto a Perugia il 01/08/2007 al n. 14733 di formalità, relativamente alle particelle nn. 144 sub 1, 144 sub 2, 138, 739, 743, 746, 747;
- verbale di assemblea straordinaria per aumento del capitale sociale del 15/02/1991, rep. n. 155922/bis, registrato a Perugia il 10/04/1991 al n. 2243.

5.9. PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha ritenuto idoneo procedere alla stima tramite il "valore di trasformazione".

Tale valore si ottiene dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Trattandosi di un'area edificata e volendola valutare come area edificabile "libera", i costi per la trasformazione della stessa saranno pari ai costi di demolizione.

Per quanto riguarda la valutazione del bene a trasformazione avvenuta, si reputa idoneo utilizzare 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 di 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:

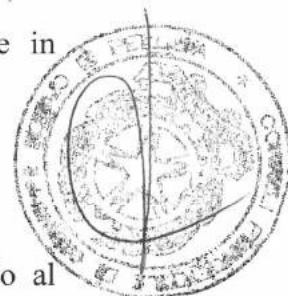
- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

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 cubo.

Quanto invece al costo sostenuto per la demolizione dei fabbricati esistenti, lo stesso è stato determinato in base all'esperienza maturata dallo scrivente in analoghe situazioni.

5.10. 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, delle trattative passate intraprese dalla proprietà per l'alienazione del bene, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, anche a seguito di una recente compravendita (gennaio 2019) che ha interessato terreni edificabili con similari destinazioni d'uso, posti a breve distanza dall'area oggetto di valutazione, seppur con differente visibilità.



In particolare nella valutazione si è tenuto conto di fattori che incidono negativamente sulla stessa, quali la presenza della ferrovia e della relativa fascia di rispetto, la vicinanza del sito occupato dalle Fonderie Tacconi, la difficoltà di accesso all'area per viabilità inadeguata, la necessità di presentazione di un piano attuativo per la realizzazione dell'opera, la presenza nelle immediate vicinanze di numerose unità immobiliari residenziali facenti parte di un progetto edilizio in fase di ripartenza (PUC di Santa Maria degli Angeli).

L'area viene valutata considerando l'attuale destinazione urbanistica prevalente risultante dal PRG vigente (Pr.c_1), tralasciando in quanto non significativa l'ulteriore e possibile edificabilità generata dalle aree a differente destinazione.

In base a tali considerazioni il valore dell'area in oggetto si stima in € 40,00 al mc.

I costi di demolizione si stimano complessivamente in € 80.000,00.

Si precisa che nel valore appresso determinato è inclusa la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ sulla particella n. 138.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

➤ Volumetria realizzabile

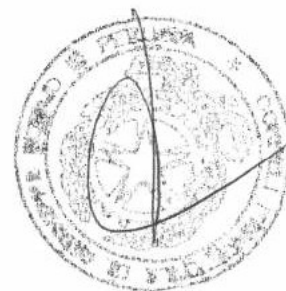
Mq $10.964 \times 2,5 \text{ mc/mq} = 27.410 \text{ mc}$

Mc $27.410 \times \text{€/Mq } 40,00 = \text{€ } 1.096.400,00$

A detrarre i costi di demolizione dei fabbricati esistenti:

$\text{€ } 1.096.400,00 - \text{€ } 80.000,00 = \text{€ } 1.016.400,00$

L'importo, arrotondato ad € 1.016.000,00 (Unmilionesedecimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.





Repertorio n. 1678

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA
Repubblica Italiana

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciotto del mese di dicembre, alle ore *ore e vent'unt* nel mio Studio in Perugia, Via dei filosofi n. 43/C, innanzi a me **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa città è presente

BARBERINI PIETRO nato a Perugia il 6 marzo 1977, residente a Perugia, Via Bonaventura Tecchi n.19 (cod. fisc.BRB PTR 77C06 G478S)

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha redatto la Relazione Tecnica Estimativa beni mobili, immobili e giacenze di magazzino in esecuzione di incarico conferito da

Mi esibisce la indicata perizia redatta in adempimento dell'incarico, che si compone di trentacinque pagine scritte su trentacinque fogli; il professionista sottoscrive in mia presenza detta perizia e mi chiede di asseverarla con il giuramento di rito.

Aderendo alla richiesta, premessa l'ammonizione di legge, deferisco al comparente il giuramento che egli presta pronunciando la formula "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni demandatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il che si fa constare nel presente verbale, che previa mia lettura viene sottoscritto dal comparente e da me Notaio.

Piergentile Corneli

Pietro Barberini

