

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione III civile

Ufficio procedure concorsuali

Regolazione crisi ed insolvenza

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°29/2023

di

OMISSIS

Giudice Delegato _____ Dott.ssa Stefania Monaldi

Curatore _____ Dott. Giuliano Cervini

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

BENI IMMOBILI

IV° Stralcio

LOTTO N°2

IV° Stralcio

LOTTO N°2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Beni di pertinenza di “OMISSIS”, con sede in Panicale, Via Olmini, 6 – C.F.:omissis, per l'intera piena proprietà

In Comune di Cortona (AR), Loc. Ossaia, snc, **fabbricato a destinazione residenziale, in stato di abbandono, “non ultimato”, ovvero parzialmente allo stato “grezzo” per ciò che concerne prevalentemente gli “interni”, elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura.**

Suddiviso in quattro unità immobiliari, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio *omissis*, particella *omissis* sub *omissis*, sub *omissis*, sub *omissis* e sub *omissis* (tutte censite in Categoria F/4 – unità in corso di definizione), approvate con pratica edilizia DIA n°330/2011 – prot. n°9721 del 08.04.2011, il fabbricato è costituito da **due unità assentite ad abitazione (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*)** al piano terra, aventi ciascuna un accesso principale ed indipendente dall'esterno (attraverso il passaggio su area di corte esclusiva e pertinenziale); le restanti **due unità, sempre assentite ad abitazione (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*)**, si sviluppano ciascuna ai piani primo e secondo (sottotetto), tra loro internamente collegate a mezzo di una scala interna, entrambe accessibili tramite due corpi scala esterni che dipartono dalle rispettive aree di corte esclusive e pertinenziali.

E proprio nel merito delle due unità ubicate ai piani primo e secondo (sottotetto), è bene precisare che la UIU **distinta con la particella *omissis* sub *omissis***, risulta assentita, secondo la DIA sopra citata, **come abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto)**.

Per ciò che concerne le aree di corte esclusive e pertinenziali delle predette quattro unità immobiliari, queste sono ricomprese, di fatto, entro la consistenza della particella 248, della superficie catastale di mq. 1400, delimitata da una recinzione ove risultano predisposti gli accessi carrabili e pedonali alle singole unità (fatta eccezione per la UIU particella *omissis* sub *omissis* che presenta il solo accesso carrabile): sul posto, la particella *omissis* risulta, a sua volta, suddivisa in quattro aree che, delimitate da muretti, vanno ad identificare le suddette aree di corte esclusive di pertinenza di ciascuna delle quattro unità abitative.

La consistenza immobiliare del presente Lotto formato è completata dal circostante terreno della superficie catastale complessiva di mq. 10443 (con esclusione della superficie della particella *omissis*, di mq. 1400 catastali, ricomprensente l'area di sedime del fabbricato), terreno ad oggi risultante privo di qualsiasi tipo di sistemazione.

Urbanisticamente, con esclusione dei terreni distinti con le particelle *omissis* e *omissis* della superficie complessiva di mq. 6031 che presentano una destinazione urbanistica a “Verde di Rispetto”, la restante parte dell'area ricade all'interno del Comparto BC VAL 05 – “Zone di Saturazione – Zone omogenee B”.

In particolare, una porzione della particella *omissis* ricomprende un'Area di Verde di Rispetto mentre le particelle *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* ricomprendono una parte delle aree destinate a Parcheggio.

Nel merito è di fondamentale importanza sottolineare che l'intera proprietà immobiliare ricompresa nel presente Lotto formato (**ALL.2/1**), dal CDU rilasciato è **FUORI dal Territorio Urbanizzato**, ovvero fuori dal Piano Strutturale Intercomunale, approvato con D.C.C. n°112 del 21.12.2023: per una migliore identificazione di quanto sopra, si acclude l'apposito estratto (**ALL.2/2**) ove la velatura grigio chiaro, oltre ad

identificare l'ubicazione della suddetta proprietà immobiliare nell'ambito di zona, dimostra che questa risulta essere **FUORI dal Territorio Urbanizzato**.

Per "Territorio Urbanizzato" si rimanda all'art. 4 della L.R. 65/2014, con particolare riferimento al comma 2 che testualmente recita: *"Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato ai fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato..... . Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato"*.

Per quanto sopra, si evince e si attesta che le attuali superfici di **"suolo libero"** **non potranno essere oggetto di alcuna nuova edificazione**.

===== ° =====

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Relativamente alla determinazione della consistenza del fabbricato in estimazione, a seguire si riportano gli identificativi delle singole unità abitative, il livello di piano, le destinazioni d'uso di ogni singolo vano/locale accessorio costituente la singola UIU (così come accertato secondo le "predisposizioni") e le relative superfici commerciali: nel merito, rende noto il CTU che avendo riscontrato (in base ad accertamenti/misurazioni svolti in loco) delle difformità legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché ad una predisposizione per un cambio di destinazione d'uso (non autorizzato) con la citata DIA 330/2011, ha ritenuto opportuno provvedere ad effettuare ad una rielaborazione grafica dei tre piani costituenti il fabbricato, con evidenziate le singole unità "in corso di definizione", con riportate, in carattere "**maiuscolo**", le destinazioni d'uso assentite ed in carattere "**minuscolo**", le destinazioni dei singoli vani/locali accessori che le compongono, secondo le "predisposizioni" rilevate (**ALL.2/3**). Oltre alla rielaborazione grafica dei suddetti tre piani del fabbricato, al predetto allegato (**rif. ALL. 2/3**) viene acclusa anche una

“Planimetria Dimostrativa” in cui viene rappresentata sia la recinzione (con inserite le predisposizioni dei passi carrabili e pedonali riscontrati) che i muretti che delimitano le aree di corte esclusive di pertinenza delle singole UIU.

Relativamente alle superfici commerciali (residenziali e non) facenti riferimento alle singole unità, ai fini della determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), per quelle scoperte e non residenziali verranno utilizzati dei parametri di ragguaglio così come indicati nell'apposito capitolo.

Altro aspetto fondamentale di cui tener conto, sempre per ciò che concerne la determinazione della superficie commerciale, è che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorii interni non portanti).

===== ° =====

CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che le consistenze menzionate nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DELLE UIU COSTITUENTI IL FABBRICATO”, sono state accertate previe misurazioni effettuate in loco e determinate, quelle residenziali, in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) ____ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) ____ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- c.) ____ il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (tra le varie UIU), sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

===== ° =====

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevedrà il 100% di quelle residenziali, mentre per quelle scoperte e non residenziali, verrà utilizzato il criterio di ponderazione a seguire, finalizzato alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

===== ° =====

IDENTIFICAZIONE DELLE UIU COSTITUENTI IL FABBRICATO

UIU sub omissis – Unità in corso di definizione al piano terra predisposta ad abitazione

Detta unità abitativa, con ingresso indipendente dall'esterno (e precisamente dall'area di corte esclusiva e pertinenziale), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere ed un bagno oltre ad un locale, accessibile unicamente dall'esterno dell'abitazione, predisposto a ripostiglio/altro uso.

N.B. nel merito è bene precisare che nella DIA 330/2011 assentita, detto locale, accessibile oggi solo dall'esterno (tramite vano porta-finestra al posto del vano finestra assentito), risulta invece essere destinato a bagno, annesso ad una delle due camere, in quanto internamente collegato.

- 5A) Superficie lorda esterna del locale al p. T predisposto
a ripostiglio/altro uso accessibile dall'esterno _____mq. 11,50
- 5B) Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 5A) _____mq. 7,30
- 5C) Superficie **commerciale** del locale predisposto a ripostiglio/
altro uso, accessibile dall'esterno _____mq. 7,30 x 1,10 _____mq. **8,05**
- 5D) Superficie lorda esterna della restante
parte dell'unità abitativa al p. T _____mq. 96,50
- 5E) Superficie lorda interna punto 5D) _____mq. 76,40
- 5F) Superficie utile calpestabile punto 5D) _____mq. 75,10
- 5G) Superficie **commerciale** della restante
parte dell'unità abitativa al p. T _____mq. 76,40 x 1,10 _____mq. **84,05**

===== ° =====

UIU sub omissis – Unità in corso di definizione al piano terra predisposta ad abitazione

Detta unità abitativa (con ingresso indipendente dall'esterno oltremodo coperto), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: soggiorno, cucina, ripostiglio/altro uso, disimpegno, due camere ed un bagno.

N.B. nel merito è bene precisare che mentre nella DIA 330/2011 assentita la camera di maggior dimensione è dotata di un bagno interno, in realtà detto locale risulta essere predisposto a ripostiglio/altro uso, accessibile direttamente dal soggiorno.

6A)___Superficie lorda esterna dell'ingresso

coperto esterno al p. T_____mq. 5,50

6B)___Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 6A)_____mq. 3,80

6C)___Superficie **commerciale** dell'ingresso

coperto esterno al p. T_____mq. 3,80 x 1,10 _____mq. **4,20**

6D)___Superficie lorda esterna della restante

parte dell'unità abitativa al p. T_____mq. 87,60

6E)___Superficie lorda interna punto 6D)_____mq. 67,40

6F)___Superficie utile calpestabile punto 6D)_____mq. 67,05

6G)___Superficie **commerciale** della restante

parte dell'unità abitativa al p. T_____mq. 67,40 x 1,10 _____mq. **74,15**

===== ° =====

UIU sub omissis – Unità in corso di definizione ai piani primo e secondo (sottotetto)
predisposta ad abitazione

Detta unità abitativa (con ingresso indipendente dall'esterno oltremodo coperto posto al piano primo), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: soggiorno, scala di collegamento e accesso al piano secondo (sottotetto) con annesso ripostiglio sottoscala, cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano secondo (sottotetto), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: disimpegno, due camere, due bagni ed un locale di sgombero.

7A)___Superficie commerciale del corpo scala esterno_____mq. 9,00

7B)___Superficie lorda esterna dell'ingresso

coperto esterno al p. 1 _____mq. 5,50

7C)___Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 7B)_____mq. 3,25

7D)___Superficie commerciale punto 7B)_____mq. 3,25 x 1,10 _____mq. 3,60

7E)___Superficie lorda esterna dell'unità abitativa

ai piani 1 e 2 (sottotetto)_____mq. 175,20

7F)___Superficie lorda interna punto 7E)_____mq. 136,95

7G)___Superficie utile calpestabile punto 7E)_____mq. 127,85

7H)___Superficie commerciale della restante parte dell'unità abitativa

ai piani 1 e 2 (sottotetto)_____mq. 136,95 x 1,10 _____mq. 150,65

===== ° =====

UIU sub omissis – Unità in corso di definizione ai piani primo e secondo (sottotetto)
predisposta ad abitazione

Detta unità abitativa (con ingresso indipendente dall'esterno oltremodo coperto posto al piano primo), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: soggiorno, scala di collegamento e accesso al piano secondo (sottotetto) con annesso ripostiglio sottoscala, cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno; al piano secondo (sottotetto), è composta dai seguenti vani e locali accessori predisposti a: disimpegno, tre camere e due bagni.

N.B. nel merito è bene precisare che mentre nella DIA 330/2011 assentita l'intero piano secondo (sottotetto) è destinato a soffitta (doppio locale avente tale destinazione e privo di tramezzature), in realtà come sopra accertato, l'intero livello di piano risulta essere stato suddiviso in più locali, a loro volta predisposti secondo le "destinazioni" come sopra evidenziate.

8A)	Superficie commerciale del corpo scala esterno_____mq.	8,80
8B)	Superficie lorda esterna dell'ingresso coperto esterno al piano primo_____mq.	10,45
8C)	Superficie lorda interna/utile calpestabile punto 8B)_____mq.	7,30
8D)	Superficie commerciale punto 8B)_____mq. 7,30 x 1,10_____mq.	8,05
8E)	Superficie lorda esterna dell'unità abitativa al p. 1_____mq.	97,50
8F)	Superficie lorda interna punto 8E)_____mq.	76,45
8G)	Superficie utile calpestabile punto 8E)_____mq.	73,00
8H)	Superficie commerciale della restante parte	

dell'unità abitativa al p. 1 _____ mq. 76,45 x 1,10 _____ mq.	84,10
8I) _____ Superficie lorda esterna della restante parte dell'unità predisposta ad abitazione al p. 2 (sottotetto) ma assentita a soffitta _____ mq.	97,50
8J) _____ Superficie lorda interna punto 8I) _____ mq.	77,65
8K) _____ Superficie utile calpestabile punto 8I) _____ mq.	70,95
8L) _____ Superficie commerciale della restante parte dell'unità predisposta ad abitazione al p. 2 (sottotetto) ma assentita a soffitta (rif. DIA 330/2011) _____ mq. 77,65 x 1,10 _____ mq.	85,40

===== ° =====

PARAMETRI DI RAGGUAGLIO UTILIZZATI

Dalle risultanze derivanti dal capitolo "IDENTIFICAZIONE DELLE UIU COSTITUENTI IL FABBRICATO", facenti espresso riferimento alle superfici commerciali, questi a seguire i parametri di ragguaglio utilizzati, opportunamente riepilogati:

- Superficie punto 5C) _____ (mq. 8,05 x 85%) _____ mq.	6,85
- Superficie punto 5G) _____ mq.	84,05
- Superficie punto 6C) _____ (mq. 4,20 x 60%) _____ mq.	2,50
- Superficie punto 6G) _____ mq.	74,15
- Superficie punto 7A) _____ (mq. 9,00 x 30%) _____ mq.	2,70
- Superficie punto 7D) _____ (mq. 3,60 x 60%) _____ mq.	2,15
- Superficie punto 7H) _____ mq.	150,65
- Superficie punto 8A) _____ (mq. 8,80 x 30%) _____ mq.	2,65
- Superficie punto 8D) _____ (mq. 8,05 x 60%) _____ mq.	4,85
- Superficie punto 8H) _____ mq.	84,10
- Superficie punto 8L) _____ (mq. 85,40 x 85%) _____ mq.	<u>72,60</u>

sommano (S.V.V.K.)_____mq. 487,25

arrotondati a_____mq. **487,00**

===== ° =====

PROVENIENZA

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°2 (ALL.2/4), rilasciato in data 12.02.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al 12.02.2025, viene certificato, per i beni ubicati in Comune di Cortona (AR), in Loc. Ossaia, il diritto di piena ed esclusiva proprietà e precisamente su: fabbricato da cielo a terra suddiviso in quattro unità immobiliari in corso di definizione, con terreni circostanti della superficie catastale complessiva di mq. 11843, inclusa l'area di sedime del fabbricato): il tutto si trova censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al Foglio *omissis*, particella *omissis*, sub *omissis*, sub *omissis*, sub *omissis* e sub *omissis*, ed al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio *omissis*, particelle: *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* (Enti Urbani), *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* nonché meglio evidenziato nei sub-capitoli “Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Cortona”, dettagliati nel capitolo “DATI E INDAGINI CATASTALI”.

Detto ciò, i suddetti beni risultano di proprietà della *omissis* (per il diritto di piena ed esclusiva proprietà), in forza dei titoli di provenienza in appresso indicati:

- acquisto in favore della *omissis*, con sede in Cortona, C.F.: *omissis* del diritto di proprietà dei beni sopra descritti, assieme a maggior consistenza, per atto di compravendita a rogito Notaio Emilia Puliatti di Cortona, del 30.12.2004, Rep. n°136288, Racc. n°17066, registrato ad Arezzo il 10.01.2005 al n°142 e trascritto ad Arezzo il 11.01.2005 al r.p. n°330, da *omissis* (nato a Cortona il 25.01.1938).
- Mutamento della ragione sociale della predetta *omissis* in *omissis* con verbale a

rogito Notaio Vitiello di Cortona del 26.11.2008, Rep. n°36112.

- Mutamento della ragione sociale della predetta *omissis* in *omissis* con verbale a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 30.07.2010, Rep. n°54778.
 - Fusione per incorporazione della predetta *omissis* con sede in Cortona, C.F.: *omissis*, nella *omissis*, con sede in Panicale, C.F.: *omissis*, per atto a rogito Notaio Filippo Duranti di Perugia del 16.01.2015, Rep. n°59012, Racc. n°22425, regolarmente registrato e trascritto ad Arezzo il 26.01.2015 al r.p. n°770.
- Si segnala che nell'atto di fusione sopra menzionato **non** viene riportata la particella *omissis* ente urbano, per mero errore materiale. La continuità nelle trascrizioni potrà essere ripristinata mediante una integrazione al predetto atto di fusione.

===== ° =====

UBICAZIONE

Percorrendo la SR 142 in direzione Cortona, la proprietà immobiliare trattata è ubicata a monte della citata viabilità (a dx rispetto al senso di marcia in direzione Cortona), nonché posta in prossimità della Stazione di Servizio TAMOIL.

===== ° =====

DATI E INDAGINI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR)

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***___(ALL.2/5)

Dati di classamento__Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)

Indirizzo_____CENTRO ABITATO OSSAIA n°SNC piano T

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***___(ALL.2/6)

Dati di classamento__Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)

Indirizzo_____CENTRO ABITATO OSSAIA n°SNC piano T

===== ° =====

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***___(ALL.2/7)

Dati di classamento__Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)

Indirizzo_____CENTRO ABITATO OSSAIA n°SNC piano 1-2

===== ° =====

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis* sub *omissis***___(ALL.2/8)

Dati di classamento__Categoria **F/4** (Unità in corso di definizione)

Indirizzo_____CENTRO ABITATO OSSAIA n°SNC piano 1-2

Le suddette unità immobiliari risultano così intestate:

Intestato_____ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale_____ *omissis*

Diritti e oneri reali___Proprietà per 1/1

Relativamente alla dislocazione delle UIU ubicate nell'ambito del fabbricato, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti, unitamente alla scheda "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana – Elenco dei Subalterni Assegnati" (ALL.2/9).

===== ° =====

Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR)

Area di enti urbani e promiscui dal 04.11.2013

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis***___(ALL.2/10)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 1400

===== ° =====

Area di enti urbani e promiscui dal 10.10.2006

Dati identificativi___**Foglio *omissis*, Particella *omissis***___(ALL.2/11)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 202

===== ° =====

Area di enti urbani e promiscui dal 04.11.2013

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/12)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 290

===== ° =====

Area di enti urbani e promiscui dal 04.11.2013

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/13)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 70

===== ° =====

Area di enti urbani e promiscui dal 04.11.2013

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/14)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 250

===== ° =====

Area di enti urbani e promiscui dal 04.11.2013

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/15)

Dati di classamento__Qualità ENTE URBANO, Superficie mq. 515

===== ° =====

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/16)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 5961, R.D. €

33,86, R.A. € 16,93

===== ° =====

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/17)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 75, R.D. € 0,43,

R.A. € 0,21

===== ° =====

Dati identificativi___Foglio *omissis*, Particella *omissis*_____(ALL.2/18)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 440, R.D. €
2,50, R.A. € 1,25

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/19)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 120, R.D. €
0,68, R.A. € 0,34

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/20)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 275, R.D. €
1,56, R.A. € 0,78

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/21)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 295, R.D. €
1,68, R.A. € 0,84

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/22)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 540, R.D. €
3,07, R.A. € 1,53

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/23)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 510, R.D. €
2,90, R.A. € 1,45

===== ° =====

Dati identificativi__**Foglio *omissis*, Particella *omissis***_____(ALL.2/24)

Dati di classamento__Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 900, R.D. €

5,11, R.A. € 2,56

Le unità immobiliari (dalla particella *omissis* alla particella *omissis*), risultano così intestate:

Intestato _____ *omissis* con sede in PANICALE (PG)

Codice Fiscale _____ *omissis*

Diritti e oneri reali ___ Proprietà per 1/1

Per una miglior identificazione grafica che individua sia il fabbricato che il terreno circostante nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) (rif. ALL.2/1).

===== ° =====

Conformità catastale

Per ciò che concerne la risposta al capitolo in questione, non è possibile procedere all'accertamento atto a definire la regolarità catastale del fabbricato, in quanto le quattro UIU che lo compongono (particella *omissis* sub *omissis*, sub *omissis*, sub *omissis* e sub *omissis*), risultanti censite in Categoria F/4 (in corso di definizione), sono sprovviste di planimetrie catastali.

===== ° =====

CONFINI

La proprietà immobiliare confina nell'insieme con: SR 412, prop. particelle 352, 353, 354, 410, 407, 325, 10, 11, 12, 213 e 179 del Foglio *omissis*, salvo se altri.

===== ° =====

DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento dell'accesso in loco, sia il fabbricato che il terreno circostante risultavano "liberi" sia da vincoli locativi sia, allo stato visivo, "non occupati da persone e/o cose", fatta eccezione per la presenza di un ponteggio da cantiere collocato lungo

una porzione della facciata posteriore del fabbricato.

===== ° =====

DESCRIZIONE

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato in questione, a destinazione residenziale, si presenta ad oggi in stato di abbandono, “non ultimato”, ovvero parzialmente allo stato “grezzo” per ciò che concerne prevalentemente gli “interni”. Elevato su tre piani fuori terra, oltre la copertura, è suddiviso in quattro unità immobiliari assentite con pratica edilizia DIA n°330/2011 – prot. n°9721 del 08.04.2011 mentre, sotto l’aspetto catastale, tutte e quattro le UIU risultano classate in Categoria F/4 (unità in corso di definizione).

Le due unità assentite ad abitazione al piano terra (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*), sono dotate ciascuna di un accesso principale ed indipendente dall’esterno, garantito attraverso il passaggio sulle rispettive aree di corte esclusive e pertinenziali.

Le restanti due unità sempre assentite ad abitazione (particella *omissis* sub *omissis* e sub *omissis*), si sviluppano ciascuna ai piani primo e secondo (sottotetto), tra loro internamente collegate a mezzo di una scala interna, accessibili entrambe tramite due corpi scala esterni che dipartono dalle rispettive aree di corte esclusive e pertinenziali.

E proprio nel merito delle due unità ubicate ai piani primo e secondo (sottotetto), è bene precisare che la UIU distinta con la particella *omissis* sub *omissis*, risulta assentita, secondo la DIA sopra citata, come abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai in latero-cemento, copertura a tetto a più falde con manto in laterizio, sporto di

gronda in c.a., canali e pluviali in lamiera di rame. Tutte le aperture esterne riferite ai portoncini d'ingresso alle UIU, finestre e porte-finestra (rifinite con stipiti, architravi e soglie in pietra), risultano munite dei controtelai esterni ma prive di infissi.

Descrizione generale degli esterni

Come già riferito nel capitolo iniziale “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”, relativamente alle aree di corte esclusive e pertinenziali delle predette quattro unità immobiliari, queste sono ricomprese, di fatto, entro la consistenza della particella *omissis*, della superficie catastale di mq. 1400 delimitata da una recinzione rappresentata da muretti intonacati e tinteggiati ove risultano predisposti gli accessi per i passi carrabili e pedonali alle singole unità (fatta eccezione per la UIU particella *omissis* sub *omissis* che presenta il solo passo di accesso carrabile), delimitati, a loro volta, da pilastri intonacati e tinteggiati completati “in testa” dalla copertina in pietra: sul posto, la particella *omissis* risulta, a sua volta, suddivisa in quattro aree che, delimitate da muretti aventi le stesse caratteristiche di finitura di quelli della recinzione, vanno ad identificare le suddette aree di corte esclusive di pertinenza di ciascuna delle quattro UIU.

La consistenza immobiliare del presente Lotto formato è completata dal circostante terreno della superficie catastale complessiva di mq. 10443 (con esclusione della superficie della particella *omissis*, di mq. 1400 catastali, ricomprendente l'area di sedime del fabbricato), terreno ad oggi risultante privo di qualsiasi tipo di sistemazione, o meglio in stato di abbandono.

Per quanto concerne la consistenza del terreno in toto, questa sarà determinata sommando la superficie catastale del terreno circostante (mq. 10443) a quella del terreno (o area di corte esclusiva e pertinenziale del fabbricato – particella *omissis*), della superficie catastale di mq. 1400. Dalla superficie che ne deriva (mq. 11843), verrà

decurtata quella occupata dall'area di sedime dell'edificio e dei due corpi scala esterni, pari a mq. 219 ca. Pertanto, ai fini della valutazione, verrà conteggiata una superficie complessiva del terreno pari a mq. 11624.

Completamente rifiniti (gradini e parapetti), i due corpi scala esterni atti al raggiungimento del piano primo ove sono ubicati gli ingressi alle due unità abitative.

Seppur in stato di abbandono e coperti dalla vegetazione, si intravedono gli impianti tecnologici (pozzetti in genere, fosse imhoff, griglie di raccolta acque piovane, ecc.) nonché le linee di adduzione del gas posizionate a ridosso degli ingressi di ogni singola "unità abitativa".

Descrizione degli interni della "unità abitativa-tipo"

Preso atto che tutte e quattro le "unità abitative" costituenti la consistenza del fabbricato presentano sostanzialmente le medesime caratteristiche e "finiture", questa a seguire la descrizione della "unità abitativa-tipo".

Internamente, questa presenta un'avvenuta realizzazione/installazione di: divisori interni (non portanti); controtelai interni (per vani porta); impianti tecnologici sottotraccia (necessitanti sicuramente di interventi di revisione/adeguamento), facenti riferimento a quelli idrico-sanitari, termico (predisposizione per impianto autonomo a gas metano con caldaiette murali da collocare all'interno della singola unità e posizionamento dei singoli collettori), elettrico, radio-televisivo e telefonico (comprensivo della posa in opera della maggior parte dei conduttori in rame, ma privo di frutti, placche di finitura e di quadro generale comunque già predisposto); intonaci e colletta di finitura; soglie; pavimenti per gli ingressi coperti esterni alle unità abitative (che si estendono al piano terra e che costituiscono, di fatto, il marciapiedi perimetrale al fabbricato); pietra (piane, sottogradi e battiscopa) per le scale interne di collegamento e accesso ai piani primo e secondo (sottotetto) delle UIU particella *omissis* sub *omissis* e

sub *omissis*.

Opere di completamento degli interni della “unità abitativa-tipo”

A fronte di ciò, gli interventi necessari per il completamento delle unità abitative riguardano la fornitura e posa in opera di pavimenti, battiscopa, rivestimenti, infissi esterni (portoncini d'ingresso, finestre e porte-finestra completi di vetri), infissi di porta interni (completi di telai, coprifili e maniglie), apparecchi idrico-sanitari, radiatori nonché la tinteggiatura interna.

Opere di completamento degli “esterni”

Per ciò che concerne il completamento degli “esterni”, oltre alla sistemazione della totalità dell'area, si rendono necessarie le “opere in ferro” che, rispettando il progetto assentito, fanno riferimento sia alle ringhiere (sormontanti sia i “muretti” della recinzione “esterna), sia quelli “interni”), nonché ai cancelli (carrabili e pedonali).

Per quanto sopra, per ciò che concerne il fabbricato nel suo contesto generale e particolare (esterni ed interni), si rimanda alla documentazione fotografica allegata, nonché alla foto aerea (ALL.2/25), atta all'individuazione del fabbricato e del terreno circostante ricompresi nell'ambito di zona.

===== ° =====

PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.03.2024 dal dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona (AR) (**ALL.2/26**), per effetto dell'art. 30, comma 3° del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i; del Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e s.m.i. e degli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che la particella n° *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto del Comune di Cortona, ha la

seguinte destinazione urbanistica:

- **Porzione di Comparto BC VAL 05** “Zona di Saturazione – Zone omogenee B” di cui ne comprende parte di **Area di Verde di Rispetto**;

- Territorio Urbanizzato 1: **FUORI**

Che le particelle n° *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto del Comune di Cortona, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Porzione di Comparto BC VAL 05** “Zona di Saturazione – Zone omogenee B”;
- Territorio Urbanizzato 1: **FUORI**

Che le particelle n° *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto del Comune di Cortona, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Porzione di Comparto BC VAL 05** “Zona di Saturazione – Zone omogenee B” comprendendone parte delle aree destinate a Parcheggio;
- Territorio Urbanizzato 1: **FUORI**

Che le particelle n° *omissis* e *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto del Comune di Cortona, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Verde di Rispetto.**

==== ° ===

1 Territorio Urbanizzato di cui all’art. 4 della L.R. 65/2014 individuato dal Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. n°112 del 21.12.2023.

===== ° =====

N.B.__preso atto dell’integrazione della particella *omissis* del Foglio *omissis* del Catasto Terreni del Comune di Cortona (mq. 202 catastali) nella consistenza immobiliare del presente Lotto formato (come si evince dal Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°2 – **rif. ALL.2/4** – rilasciato in data 12.02.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, ed aggiornato al

12.02.2025), tenuto conto della validità (anni uno) del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26.03.2024 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, quando sarà ritenuto necessario si provvederà a richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica che includerà anche la suddetta particella *omissis*.

===== ° =====

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

Dalle risultanze della Richiesta di Accesso ad Atti e Documenti Amministrativi avanzata dal sottoscritto, sono emersi i sotto elencati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cortona:

- **Autorizzazione n°134 del 20.03.1973**, rilasciata a *omissis*, avente per oggetto “costruire un complesso agricolo produttivo e annessa civile abitazione”, in Ossaia, su terreno distinto in Catasto al Foglio *omissis*, particella *omissis* (ALL.2/27).
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n°1099 del 24.05.1996 – Pratica 2317** – rilasciata a *omissis*, avente per oggetto “opere difformi alla Concessione Edilizia n°134/73, modifiche prospettiche e cambio di destinazione d’uso”, in Ossaia, (Foglio *omissis*, particella *omissis*), a cui fa seguito, vista la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria n°1099 del 24.05.1996, il rilascio dell’autorizzazione per l’abitabilità/agibilità in data 24.05.1996 (ALL.2/28).
- **DIA Pratica n°330/2011 (Prot. n°9721 del 08.04.2011)**, intestata a *omissis*, avente per oggetto “ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione in località Ossaia di Cortona”, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio *omissis*, particella *omissis* (ALL.2/29).

- **CILA Pratica n°680/2014 (Prot. n°21586 del 14.07.2014)**, intestata a *omissis*, avente per oggetto “lavori di sistemazioni esterne di cui all’art. 80, comma 2 della L.R. 1/2005 e succ. modifiche consistenti nella realizzazione di un muro di recinzione alla proprietà sita in località Ossaia nel Comune di Cortona (AR) (Foglio *omissis*, particella *omissis*) (ALL.2/30).

===== ° =====

Regione Toscana – Genio Civile – Ufficio Tecnico del Genio Civile Area vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo – Coordinamento regionale prevenzione sismica Sede di Arezzo

Oggetto _____ zone sismiche – legge 2.2.1974 n°64 e L.R. 2005 N°1 – d.p.r. 06.06.2001 n°380 art. 94 – Autorizzazione ai fini dell’inizio dei lavori

Lavori di ristrutturazione edificio civile abitazione loc. Ossaia – Cortona

In riferimento al sub-capitolo in questione, si allega copia dell’**Autorizzazione n°7140 (Pratica n°48185 del 21.07.2011) (ALL.2/31)**.

===== ° =====

Regolarità Edilizia – Fabbricato

In relazione allo stato in cui versa oggi il fabbricato (in stato di abbandono, “non ultimato”, ovvero parzialmente allo stato “grezzo” per ciò che concerne prevalentemente gli “interni”) nonché alla sua composizione (suddiviso in quattro unità immobiliari assentite ad abitazione ma catastalmente classate “in corso di definizione”), da un raffronto eseguito tra lo stato dei luoghi con i grafici approvati di cui alla DIA Pratica n°330/2011 – Prot. n°9721 del 08.04.2011, sono state riscontrate delle difformità facenti riferimento ad una diversa distribuzione degli spazi interni (dovuta ad un diverso posizionamento delle tramezzature), nonché ad una predisposizione per un cambio di

destinazione d'uso (non autorizzato) con la citata DIA 330/2011, da soffitta a “residenza”, riguardante il piano secondo (sottotetto) della UIU particella *omissis* sub *omissis*.

Relativamente alle altezze utili interne “al grezzo” misurate, per ciò che concerne quelle rilevate ai piani terra e primo, tenendo conto della mancanza dei pavimenti e del necessario livellamento del massetto di finitura già realizzato, una volta eseguite le opere queste possono sicuramente uniformarsi con quelle di progetto assentite. Stesso discorso vale in toto per il piano secondo (sottotetto), ove le altezze utili interne misurate in gronda ed al colmo coincidono sostanzialmente con quelle approvate: considerando che l'altezza in gronda assentita “finita” è pari a ml. 1,73 (in virtù dello “arredo fisso” come graficamente rappresentato ed approvato sia “in pianta” che “in sezione”, e che quella assentita “al colmo è di ml. 2,89 ca., anche se il piano in questione risulta essere privo dei pavimenti, anche in questo caso, una volta eseguite le necessarie opere, le altezze si possono uniformare con quelle di progetto assentite.

Esternamente, si denota che il locale al piano terra già assentito a bagno con finestra (in quanto annesso ad una delle due camere tramite apertura interna), risulta invece essere predisposto a ripostiglio/altro uso, accessibile unicamente dall'esterno, tramite la trasformazione (non assentita) da finestra a porta-finestra.

In copertura, è stata poi riscontrata una difformità riguardante la presenza di un lucernaio (atto a garantire areazione ed illuminazione dirette al vano predisposto a “camera”), assentito, detto vano, come del resto l'intero piano secondo (sottotetto), a soffitta (UIU particella *omissis* sub *omissis*).

===== ° =====

Regolarizzazione edilizia Fabbricato – Agibilità

Per tutto quanto relazionato nel precedente sub-capitolo “Regolarità Edilizia –

Fabbricato”, a fronte della tipologia, consistenza e natura delle difformità riscontrate nonché dello “stato” in cui versa il fabbricato (facendo particolare riferimento alle quattro “unità abitative” che lo compongono), ricordando che il titolo abilitativo (DIA Pratica n°330/2011 – Prot. n°9721 del 08.04.2011) è ormai scaduto, lo scrivente procederà ad una valutazione del fabbricato che terrà conto:

- della sua consistenza (suddivisione in quattro “unità abitative” come assentito);
- della distribuzione degli spazi interni di ciascuna unità così come rilevato;
- della destinazione d’uso del piano secondo (sottotetto) della porzione della UIU particella *omissis* sub *omissis*, assentita a soffitta: nel merito si tende a sottolineare che i vani e locali accessori realizzati a questo livello di piano, seppur “predisposti” a residenza (o meglio a “zona notte” della citata UIU), verranno “trattati” con destinazione d’uso a soffitta;
- della regolarizzazione attinente la trasformazione (da finestra a porta-finestra) del locale “ripostiglio/altro uso” al piano terra, accessibile unicamente dall’esterno, già assentito e destinato a bagno, ed annesso ad una delle due camere, in quanto internamente collegato;
- della regolarizzazione del lucernaio rinvenuto in copertura.

Ciò detto, preso atto del titolo abilitativo ormai scaduto, si renderà ovviamente necessaria la redazione e presentazione di un progetto finalizzato alla regolarizzazione di quanto sopra descritto, di competenza dell’aggiudicatario a propria cura e spese.

In alternativa, visto che il fabbricato (o meglio le unità che lo compongono) dovrà essere soggetto ad opere di completamento, non è detto che l’eventuale aggiudicatario possa essere interessato ad eseguire un intervento di ristrutturazione in variante, da attuare secondo le proprie esigenze e sempre a propria cura e spese.

In entrambi i casi, una volta rilasciato il titolo abilitativo, a lavori ultimati si

potrà procedere alla presentazione dell'Attestazione Asseverata di Agibilità riguardante il fabbricato (ricomprensente le UIU che andranno a formare la relativa composizione).

Regolarità Edilizia – Recinzione

Relativamente alla “Recinzione”, confrontando la Planimetria Dimostrativa (**rif. ALL. 2/3**) con la Planimetria Generale dello stato di progetto assentita con CILA Pratica n°680/2014 – Prot. n°21586 del 14.07.2014, preso atto che le opere non risultano comunque ultimate, emergono delle “difformità” legate sia alla realizzazione di due passi pedonali di accesso alle aree di corte esclusive di pertinenza delle UIU particella *omissis* sub *omissis* e particella *omissis* sub *omissis*, sia alla mancata realizzazione del tratto di recinzione (che prevedeva anche il passo carrabile e pedonale) a “chiusura” dell’area di corte esclusiva di pertinenza della UIU particella *omissis* sub *omissis*. A tale proposito si riferisce che l’accesso alla UIU particella *omissis* sub *omissis* è stato, di fatto, previsto con la realizzazione del pilastro n°15 (vedi Planimetria Dimostrativa) che, unitamente al pilastro n°14, creano la predisposizione per un passo carrabile di accesso alla UIU in questione.

Regolarizzazione edilizia – Recinzione

Ciò detto, anche in questo caso, preso atto del titolo abilitativo ormai scaduto, si renderà ovviamente necessaria la redazione e presentazione di un progetto finalizzato alla regolarizzazione di quanto sopra descritto, di competenza dell’aggiudicatario a propria cura e spese.

In alternativa, visto che la recinzione non risulta ultimata, non è detto che anche in questo caso, l’eventuale aggiudicatario possa essere interessato ad apportare una variante, da attuare secondo le proprie esigenze e sempre a propria cura e spese.

===== ° =====

GRAVAMI

Dalle risultanze del Certificato Notarile Ipo-Catastale del presente LOTTO N°2 formato (rif. ALL.2/4), rilasciato in data 12.02.2025 dal Dott. Alessandro Barbarossa, Notaio in Perugia, viene certificato che alla data del 12.02.2025, non sussistono gravami o trascrizioni pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri immobiliari, eccezion fatta per:

- Sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale depositata presso il Tribunale di Perugia in data 30.06.2023, Rep. n°41 e trascritta ad Arezzo il 08.02.2024 al r.p. n°1801, con successiva nota in rettifica trascritta ad Arezzo il 22.04.2024 al r.p. n°5477.
- Ipoteca volontaria di € 1.200.000,00, iscritta ad Arezzo il 22.05.2014 al r.p. n°757, a garanzia di mutuo concesso per atto a rogito Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino del 20.05.2014, Rep. n°62759, Racc. n°15814, regolarmente registrato, iscritta a favore di “BANCA POPOLARE DI CORTONA – SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI”, con sede in Cortona, C.F.: 00121760516.
- Servitù di passaggio costituita per atto a rogito Notaio Mario Trerotoli di Cortona del 30.12.1972, regolarmente registrato e trascritto ad Arezzo al r.p. n°2410 dell’anno 1973, servitù insistente su porzione delle particelle 444 e 433 del Foglio 263 del Catasto Terreni del Comune di Cortona, nel tratto che costeggia la particella 105 dello stesso Foglio.

===== ° =====

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del fabbricato trattato, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta il bene in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli nella circostanza trattati, oggetto di recenti valutazioni.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato 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 e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive e finiture in generale, dotazione di impianti, stato d'uso, ecc.), nonché di quanto esposto nei vari capitoli trattati.

Ribadendo che il fabbricato nella circostanza trattato si presenta in stato di abbandono, “non ultimato, ovvero parzialmente allo stato “grezzo” per ciò che concerne prevalentemente gli “interni” ma anche per quanto riguarda le sistemazioni delle aree esterne che, in parte, potrebbero essere inglobate nella consistenza delle attuali aree di corte esclusiva di pertinenza delle singole UIU, nella valutazione che segue si terrà conto dei seguenti elementi: ubicazione, posizione (rispetto al contesto circostante), viabilità ed accessi, caratteristiche architettoniche, finiture esterne, esposizione e luminosità nonché del generale stato in cui versa, rammentando, in particolare, che le aperture in facciata dei vani porta/portoncini, finestra e porta-finestra, risultano privi di infissi e che internamente le quattro unità abitative presentano le “caratteristiche” descritte nel precedente sub-capitolo Descrizione degli interni della “unità abitativa-tipo”.

Nell'adozione del criterio di stima assunto ed al fine di arrivare ad un valore di stima plausibile, si premette che, stante lo stato attuale del compendio necessitante di opere di ultimazione, si ritiene che un probabile acquirente possa rientrare nella categoria degli imprenditori edili che potrebbero completare le opere e

commercializzare le singole unità.

Si considera altresì che, al fine di una limitazione dei costi di ultimazione, sembra logico ipotizzare che ad un imprenditore non convenga “snaturare” l’attuale contesto magari con una completa rimodulazione degli spazi interni in quanto, questo, presupporrebbe la perdita di parte delle opere già effettuate con conseguente lievitazione dei costi per le demolizioni e le ricostruzioni.

Di fatto, il contesto in oggetto si estrinseca in una “villetta quadrifamiliare” e, su questo, si ritiene naturale svolgere tutte le riflessioni concernenti la valutazione.

Per quanto sopra, lo scrivente svolgeva una ricerca su siti online di agenzie immobiliari al fine di reperire delle “comparabili” attendibili riguardanti unità abitative di media dimensione inserite su piccoli contesti residenziali possibilmente di nuova e/o recente edificazione, in alternativa da ristrutturare/ristrutturate, aventi comunque caratteristiche di casa indipendente (a prescindere se composta da una unica o da più unità abitative): tale ricerca è ritenuta propedeutica per poter individuare un probabile valore di mercato del contesto in oggetto a lavori ultimati e con agibilità conseguita.

La ricerca è consistita anzitutto nell’individuare immobili siti nella zona di Ossaia e località limitrofe alla stessa e comunque rientranti nel Comune di Cortona: queste a seguire le risultanze emerse dall’esame delle comparabili prescelte.

- La prima comparabile prescelta, riguarda la vendita di una casa indipendente, posta a pochi chilometri da Cortona, ubicata su due piani, della superficie commerciale complessiva dichiarata di mq. 230, con circostante terreno di mq. 1500.

Prezzo derivante dall’annuncio: € 495.000,00 – Prezzo unitario derivante: €/mq. 2.150 ca..

- La seconda comparabile prescelta, riguarda la vendita di un casale, posto in Loc. Terontola di Cortona, ubicata su due piani, della superficie commerciale complessiva

dichiarata di mq. 240, con circostante terreno di mq. 12000.

Prezzo derivante dall'annuncio: € 480.000,00 – Prezzo unitario derivante: €/mq. 2.000.

Per praticità, le “schede-comparabili” in questione non verranno allegate, ma saranno comunque a disposizione per eventuali consultazioni.

===== ° =====

A questo punto, fatte le dovute considerazioni e prendendo altresì atto dei prezzi unitari (€/mq.) derivanti dalle due comparabili prescelte, lo scrivente reputa opportuno adottare, come valore unitario di riferimento, un valore pari ad €/mq. 2.000,00, giudicato sicuramente attendibile, risultante, tra l'altro, ricompreso secondo i dati espressi dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI – I° Semestre 2024, tra i valori di mercato minimo (€/mq. 1.500) e massimo (€/mq. 2.100) per immobili residenziali siti nella fascia/zona extraurbana/zona collinare che ricomprende, oltre ad altre località, quella di Ossaia: nella fattispecie si evidenzia che benché i suddetti valori attengono alla tipologia “villini”, l'edificio in estimazione, viste le particolari caratteristiche che lo contraddistinguono, potrebbe anche essere equiparato, una volta terminati i lavori, ad un “villino” suddiviso in più unità abitative.

Altresì, **tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, il più probabile prezzo unitario sopra individuato (€/mq. 2.000,00) sarà ancora assoggettato ad un abbattimento in percentuale nella misura di un 15%, che ricondurrà il predetto valore unitario ad €/mq. 1.700,00.

===== ° =====

Detto valore unitario di riferimento (€/mq. 1.700,00), potrebbe essere pertanto quello da adottare per il bene in estimazione se questo fosse però completamente

ultimato (per “ultimato” si intende o già “abitabile” ovvero già idoneo per la presentazione dell’Attestazione Asseverata di Agibilità).

Dopo aver analizzato il probabile valore finale del compendio, occorre ora fare una considerazione sullo stato attuale dei lavori e quanto occorra per la sua ultimazione.

Per stabilire un costo di costruzione attuabile per fabbricati di nuova edificazione si è effettuata un’indagine presso operatori specializzati nel settore ed anche analizzando il prezzario regionale attuale: da ciò è emerso un plausibile costo di costruzione di circa €/mq. 1.300,00 da intendersi onnicomprensivo di spese tecniche, oneri amministrativi, oneri finanziari, ecc..

===== ° =====

Dalle verifiche effettuate, si può tranquillamente attestare che, allo stato attuale, per il fabbricato sia stato realizzato un 65% ca. del totale delle opere per cui, per sottrazione, rimarrebbe da realizzare il restante 35%, quantificabile perciò in €/mq. 455,00 ca.; a questo dato unitario sembra comunque necessario considerare un prudenziale aumento di almeno un 15% ca. in considerazione del fatto che le opere già effettuate sono risalenti a poco più di 10 anni fa e che perciò, specie nelle parti impiantistiche, potrebbero risultare quasi certamente necessari interventi di revisioni/adeguamenti e/o integrazioni.

In virtù di quanto sopra, si ritiene perciò congruo considerare un costo unitario (arrotondato) per l’imprenditore di €/mq. 525,00; tale costo unitario sarà moltiplicato per le superfici rilevate e che sarà decurtato dal valore di stima del fabbricato ultimato.

Nel caso specifico, si ritiene altresì opportuno procedere ad un prudenziale ed ulteriore abbattimento di un 40% ca. della cifra scaturita dalla sottrazione tra il probabile valore di mercato del contesto ultimato ed i costi necessari per la sua

“interna”) per il quale si reputa congruo e

coerente attribuire un costo “a corpo”, pari ad _____ € 40.000,00

sommano _____ € 295.700,00

===== ° =====

C) Applicazione abbattimento del 40% sul valore scaturito da (A – B):

(A – B) _____ (€ 877.900,00 – € 295.700,00) _____ € 582.200,00

€ 582.200,00 x 0,60 _____ € 349.320,00

Arrotondati ad _____ € **349.300,00**

(diconsi Euro Trecentoquarantanovemilatrecento/00),

riferiti al valore del bene stimato (**LOTTO N°2**).

===== ° =====

Perugia, 19 febbraio 2025

Il CTU

geom. Andrea Soldato

Il presente IV° Stralcio di Relazione Peritale

di Stima (LOTTO N°2), si compone di:

- Pagine Dattiloscritte _____ n°35

- Allegati Alfanumerici _____ n°31

- Documentazione Fotografica:

Foto a colori _____ n°159