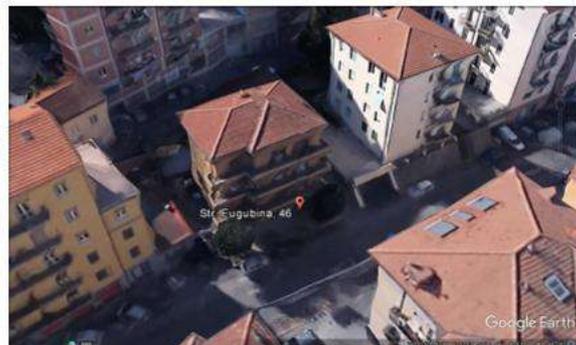
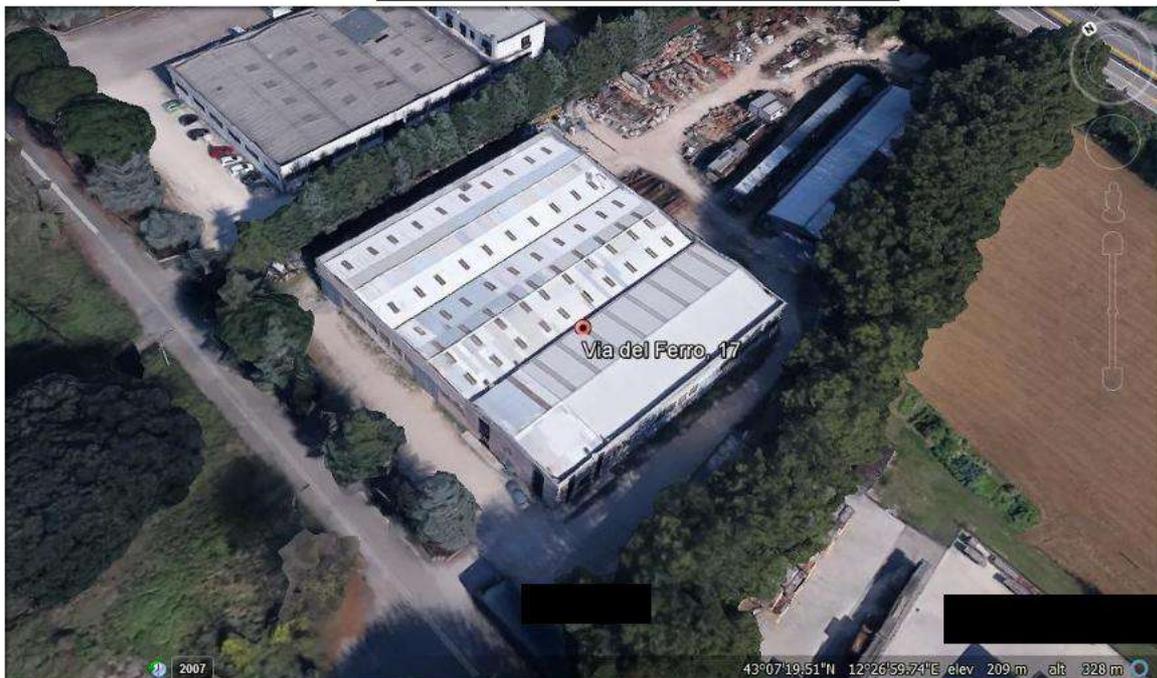


TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DR. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 32/2016

COMMISSARIO GIUDIZIALE
[REDACTED]



IL TECNICO STIMATORE
[REDACTED]





INDICE

1. Premessa e mandato	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 4
3. Identificazione catastale e descrizione degli immobili	pag. 4
4. Proprietà e provenienza storica ventennale	pag. 6
5. Descrizione beni	pag. 6
6. Identificazione urbanistica	pag. 16
7. Occupazione dei beni alla data odierna	pag. 18
8. Gravami	pag. 18
9. Criteri e metodi estimativi	pag. 18



1. PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto Arch. [redacted] veniva nominato dalla S.V. III.ma in data 04/05/2017 quale Tecnico Estimatore nel C.P. Fallimentare n.32/2016 - [redacted]

[redacted] - ricevendo l'incarico di procedere alla stima dei beni offerti in cessione ai creditori.

In particolare i beni oggetto di stima sono:

- Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode alla Via del Ferro , Loc. Ponte Felcino,, Perugia, in catasto al foglio 221, p.la 41, sub 1 (corte comune) ente urbano mq 7.090; sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02; sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87; sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00; sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;
- Garage alla Via Eugubina n.46, Perugia, al foglio 235, p.la 2217, sub 16, cat. C2, classe 7, mq 34,00, sup. cat. mq 39,00, R. € 86,04;

Lo scrivente, rilevata la necessità di procedere ai rilievi del caso nonché alla valutazione dei danni accertati ai beni in Ponte Felcino, mediante istanza del 10.05.2017, otteneva dal'III.mo Magistrato l'autorizzazione ad avvalersi di un Collaboratore, nominando all'uopo il Geom. [redacted]

Il presente studio identifica e descrive i beni annessi al Concordato, di cui alla perizia del geom. [redacted] riportando le formalità pregiudizievoli esistenti a carico della Società richiedente il Concordato Preventivo.

Il presente elaborato resta finalizzato alle seguenti attività: identificazione, descrizione e stima dei beni oggetto di cessione, ovvero identificazione e stima dei beni mobili oggetto di cessione, riporto delle formalità pregiudizievoli iscritte contro la Società.

Ciascuna di tali attività verrà trattata analiticamente in capitoli specifici.



2. OPERAZIONI PERITALI

Le prime operazioni di accesso ai beni annessi al Concordato Preventivo sono iniziate in data 09.05.2017 alle ore 9,00 in Ponte Felcino alla Via del Ferro, alla presenza dell'Amm.re Unico della Società arch.

Durante la prima visita fu riscontrato l'esistenza di significativi danni al piano secondo della porzione dei beni destinati ad uffici ed abitazione custode.

A seguito di tale riscontro lo scrivente, al fine di rilevare l'entità dei danni accertati, ritenne opportuno chiedere all'Ill.mo Giudice l'ausilio di un collaboratore tecnico, individuato nella persona del geom.

Nella stessa occasione l'arch. dichiarò a verbale che i locali oggetto di danni non sono nella disponibilità della Società ma del Custode Giudiziario nominato, ovvero l'IVG di Perugia.

Fu concordato poi un successivo sopralluogo per il 18.05.2017 alle ore 12,00.

In quella data, sempre alla presenza dell'arch. si è proceduto con l'ausilio del Collaboratore geom. al riscontro dei danni, rilevandone l'entità ed eseguendo ampia documentazione fotografica dello stato di fatto.

In data 05.06.2017 alle ore 11,00 mi sono portato, unitamente al collaboratore geom., in Perugia alla Via Eugubina n.46, presso l'immobile oggetto di valutazione e destinato a box auto.

Non è stato possibile accedere al bene in quanto l'arch. ha comunicato che la chiave del box non è nella sua disponibilità e che lo stesso è concesso a titolo gratuito ad una parente.

Pertanto sono stati eseguiti unicamente i rilievi fotografici dell'esterno.

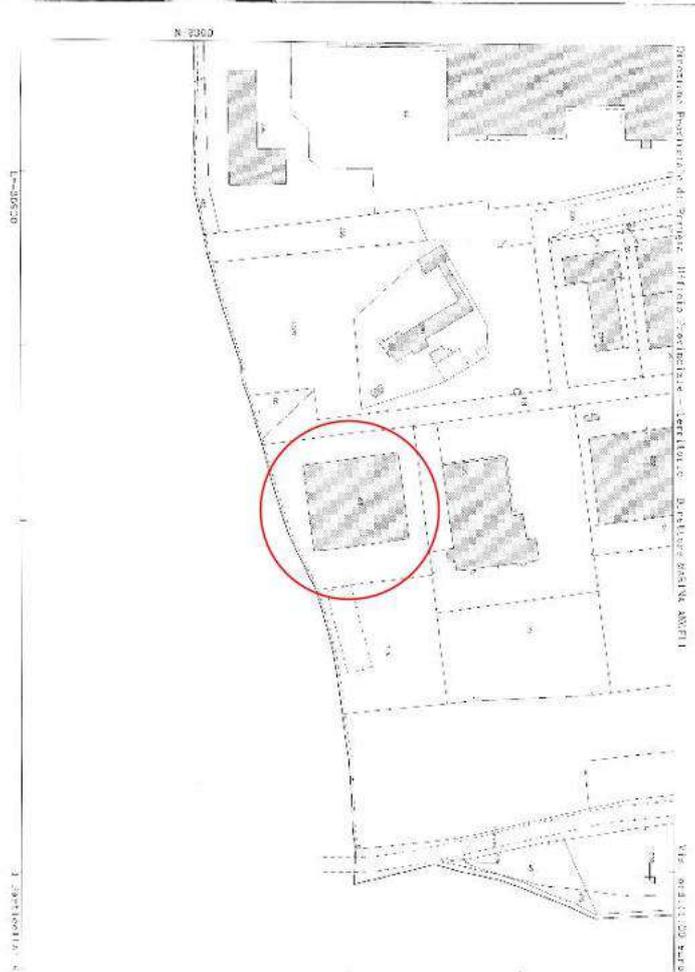
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riportano le vax catastali dei beni offerti a garanzia della cessione corrispondenti a:

- Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode alla Via del Ferro, Loc. Ponte Felcino,, Perugia, in catasto al foglio 221, p.la 41, sub 1 (corte comune) ente urbano mq 7.090; sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02; sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87; sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00; sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

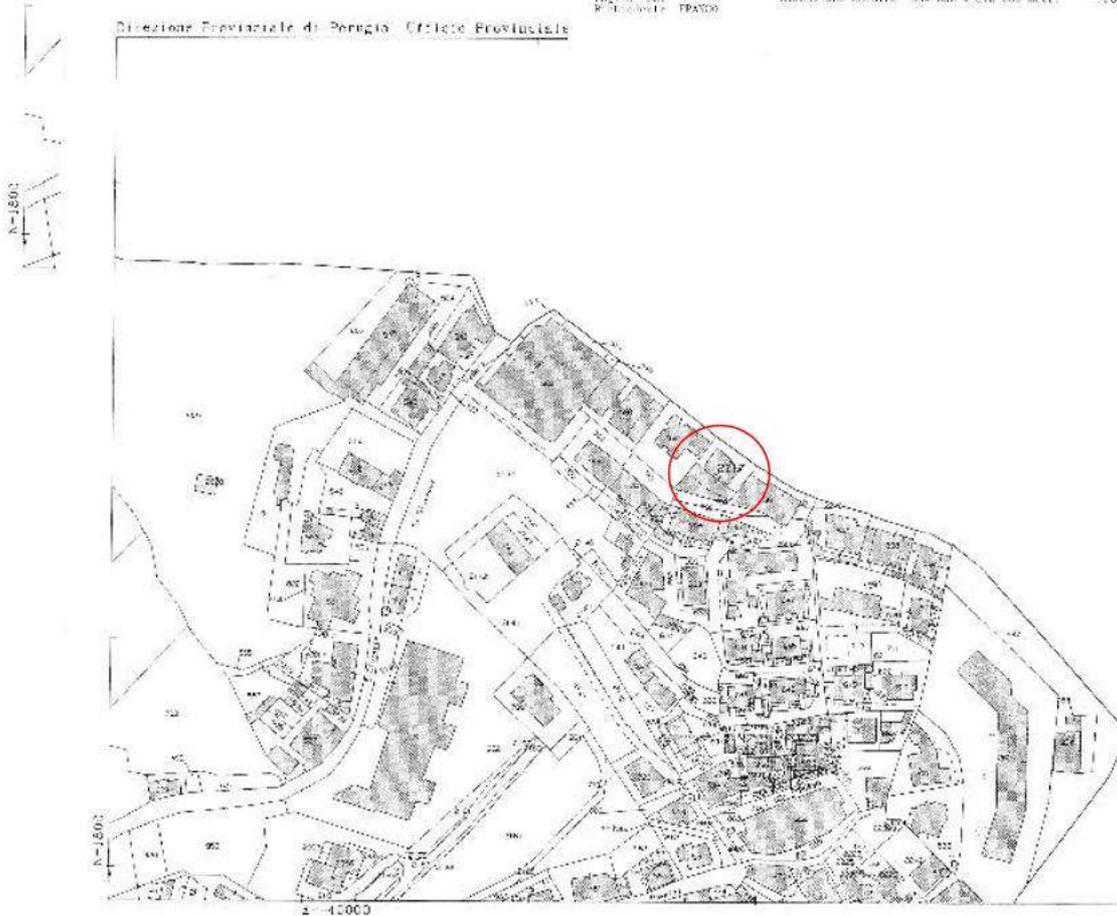
- Garage alla Via Eugubina n.46, Perugia.
7, mq 34,00, sup. cat. mq 39,00, R. € 86,04.
(Vedi all.to n.1 – vax – visure - planimetrie)

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale Perito



Comune: PERUGIA
Prov. di: PG
N. Catastrale: PRATCO
Scala originale: 1:2000
Dimensioni: 60,00m x 54,00m x 370,00m x 200,00m
D. 016/2017 e s.m.
Prot. D. 35536/167/2017

Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale



4-4000



4. PROPRIETÀ E PROVENIENZA STORICA VENTENNALE

Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode

Piena proprietà di [REDACTED] società in liquidazione con sede legale in Perugia alla Via del Ferro n.17/19, fraz. di Ponte Felcino, P.I. [REDACTED] il terreno dove sorge la porzione uso commerciale – uffici – residenziale, è pervenuta alla [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 28.07.1978, trascritto in Perugia il 06.09.1978 al n.11401f.

In seguito sono state rilasciate le C.E. n.1301/79 e succ. fino al rilascio del certificato di agibilità n.284 del 15.07.1997.

Garage - box

Piena proprietà di [REDACTED], società in liquidazione con sede legale in Perugia alla Via del Ferro n.17/19, fraz. di Ponte Felcino, P.I. [REDACTED] l'immobile risulta intestato alla [REDACTED] in forza di atto 30.09.1985, prot. n.215677, in atti dal 24.06.2003.

5. DESCRIZIONE BENI

I beni oggetto di stima sono ubicati tutti in Perugia, il primo in Loc. Ponte Felcino alla Via del Ferro n.17/19 ed il secondo alla Via Eugubina n.46.

Immobili in Perugia alla Via del Ferro n.17/19, fraz. di Ponte Felcino

Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode

I beni in Loc. Ponte Felcino, Via del Ferro, ricadono in un'area in prevalenza a destinazione industriale – commerciale - artigianale, sito avvantaggiato dalla presenza nelle immediate vicinanze della strada a scorrimento veloce denominata E45.



La realizzazione dell'edificio, a destinazione multipla, è ascrivibile agli anni 80, epoca del rilascio della prima C.E. e successivi provvedimenti.

Tutta la zona è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e ben servita da mezzi pubblici nonché dotata di parcheggi.

Il lotto in analisi gode di area residua perimetrale in parte adibita (lato fronte strada ed interno) a parcheggi privati ricoperti da struttura a rete microforata ombreggiante.



La conformazione del lotto è tale da consentirne l'attraversamento carrabile su tutti il perimetro.

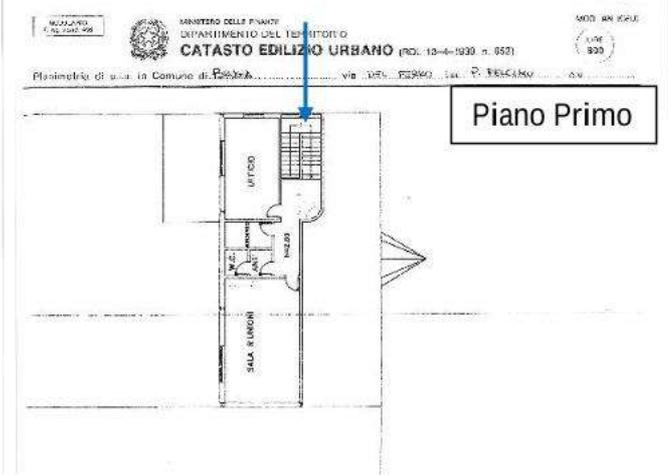


Di seguito si descrivono distintamente le diverse unità immobiliari ricomprese nel lotto e di proprietà della [redacted]

UFFICI

Foglio 221, p.la 41, sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02;

L'unità immobiliare in analisi gode di ingresso dal piazzale antistante ed è articolata su due livelli collegati da scala interna a due rampe per una superficie complessiva pari a circa mq 323.



La porzione del sub 4 posta al piano primo è accessibile anche dalla scala in ferro esterna ad unica rampa (Vedi freccia blu).

Questa parte della costruzione (sub 4 e 5) è connotata da un rivestimento esterno che in corrispondenza dell'ingresso principale e dei marcapiani assume tonalità e spessore diverso.

Gli infissi sono in alluminio e le porte interne in legno.

La pavimentazione è in parte in monocottura ed in parte in gres ceramico mentre le scale sono in marmo; i bagni sono rivestiti in ceramica bianca.



Sat



cont



Le immagini superiori configurano il diverso grado di conservazione in cui si trovano i due livelli costituenti il sub 4.

Il sub in analisi dispone di un wc con antibagno al 1° livello ed uno al 2° livello.



L'impianto elettrico, sebbene datato, appare sostanzialmente conforme alla vigente normativa.

STATO CONSERVATIVO

Deve preliminarmente evidenziarsi, stante lo stato di fatto, la disuguaglianza dello stato conservativo tra esterni ed interni, laddove gli esterni sono da considerarsi più che sufficienti



mentre gli interni (1° e 2° livello), per alcuni ambienti, appaiono totalmente carenti se non inagibili per alcuni vani del sub 4 (2° livello).

Come già rappresentato ai paragrafi precedenti si rileva una accentuata diversità del grado conservativo tra il 1° ed il 2° livello del sub 4, sostanzialmente imputabile alle infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno significativamente danneggiato i soffitti e le pareti di entrambi i livelli sebbene con maggiore presenza di tali fenomeni al 2° livello.

Rappresentazione pareti e soffitti del vano scala, 1° e 2° livello



Rappresentazione stato struttura controsoffitto, cassonetti e lucernai



In definitiva per quanto esposto deve evidenziarsi che entrambi i livelli del sub 4 (1° e 2°) necessitano di immediati interventi di ristrutturazione che non possono non essere subordinati alle più che urgenti opere di ripristino inerenti la copertura in essere poiché le attuali infiltrazioni minano non solo la staticità della copertura stessa ma compromettono ancorché l'integrità e la funzionalità degli impianti in opera.

ABITAZIONE CUSTODE

Foglio 221, p.la 41, sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87;

L'unità fruibile di ingresso indipendente, ovvero dalla scala esterna in ferro è possibile



raggiungere la porzione destinata alla residenza del custode, posto in corrispondenza del primo ballatoio del vano scala comune con il sub 4 (**Vedi freccia blu**).



Per quanto attiene allo stato conservativo della scala valgono le medesime considerazioni espresse per il sub 4.

Di contro deve registrarsi, atteso che l'unità in analisi è costituita da vani situati direttamente al di sotto della copertura oggetto di infiltrazioni, uno stato conservativo non **idoneo alle normali condizioni d'uso**.

Infatti le infiltrazioni interessano a questo livello quasi tutte le pareti ed i soffitti comportando irrimediabilmente i fenomeni ed i danni riportati nelle immagini successive.



L'unità consta di due camere, wc, ingresso – soggiorno e cucina per una superficie totale pari a circa mq 90.

Gli infissi sono in alluminio e le porte interne in legno; la pavimentazione è in gres del tipo a fuga mentre le scale sono in marmo e i bagni sono rivestiti in ceramica bianca.

L'impianto elettrico, sebbene datato, appare sostanzialmente conforme alla vigente normativa. L'impianto di riscaldamento (a caldaia) presenta radiatori in ghisa, mentre le porte interne sono in parte in metallo ed in parte in legno.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo interno denuncia le medesime criticità già evidenziate per il sub 4 (porzione 2° livello), ovvero carente se non inagibile per tutti i vani, non potendo essere altrimenti stante la massiccia problematica delle infiltrazioni in essere a tutti i soffitti dell'unità, fenomeno che interessa significativamente pareti, infissi e controsoffitti.

Rappresentazione criticità



In definitiva per quanto esposto deve evidenziarsi che il sub 5 necessita, come il sub 4 (porzione 2° livello), di immediati interventi di ristrutturazione presentando le medesime



problematiche risolvibili a mezzo opere di ripristino alla copertura.

CAPANNONI

Foglio 221, p.la 41, sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00 - sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

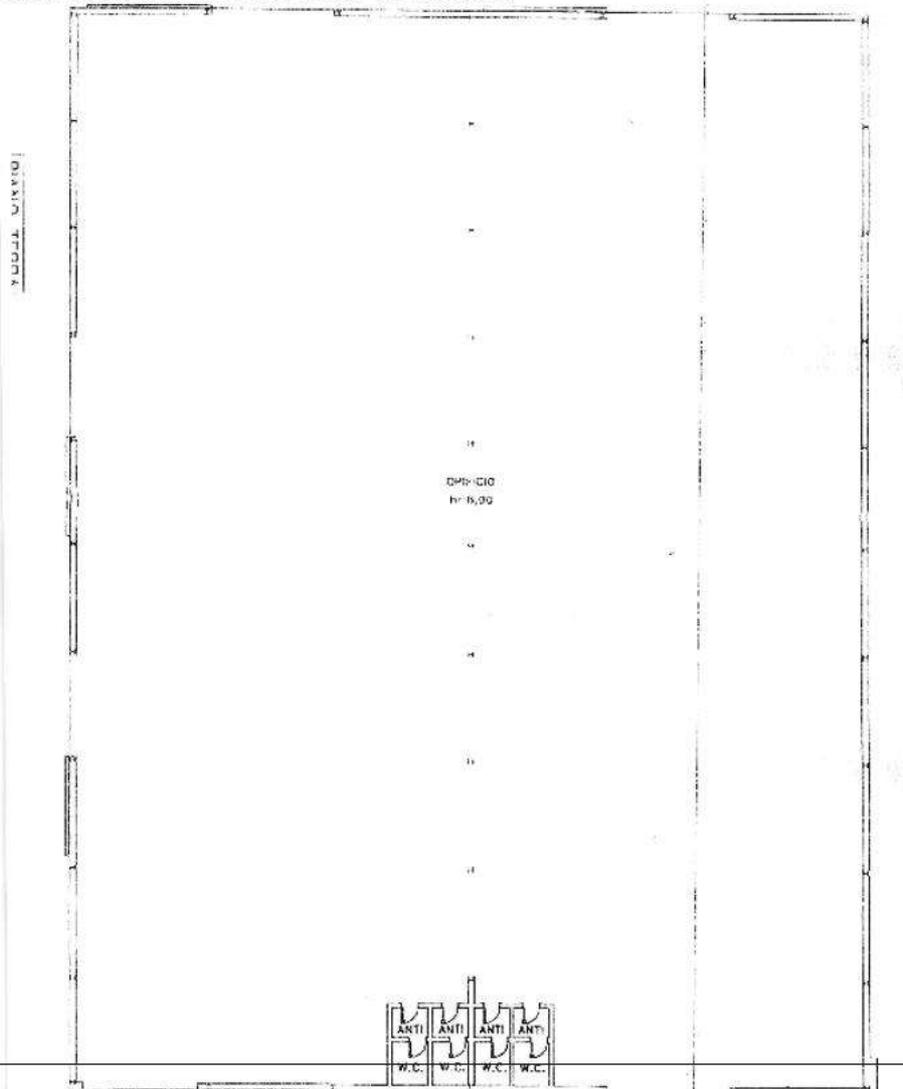
Trattasi di immobili a destinazione commerciale costituiti da complessive 2 campate aventi struttura mista (acciaio – cemento armato - ritte acciaio e c.a. – travi del tipo reticolari), la cui realizzazione, come per la parte destinata ad uffici – abitazione, è ascrivibile agli anni 80.

La superficie utile complessiva dei sub (6 – 7) è pari a circa mq 1.822 con altezza interna utile pari a circa mt 6,00 (lorda mt 7,50 circa).

La perimetrazione è in muratura e consta di n.6 vani d'accesso disposti su tre lati, mentre il residuo quarto lato risulta diviso mediante muratura comune con l'adiacente immobile avente medesima destinazione; si evidenzia che il perimetro esterno consente la circolazione di automezzi anche pesanti.

L'immobile gode di aperture (finestre) disposte lungo tutto il perimetro; i wc, costituiti da antibagno, sono situati in corrispondenza degli ingressi principali prospicienti l'area parcheggio.

Di sotto la planimetria catastale del bene in analisi.



Come agevolmente rilevabile dalla planimetria catastale riportata i sub 6 e 7 risultano di fatto fusi non presentando alcuna separazione.

La copertura è del tipo a falda e la pavimentazione è del tipo industriale; gli esterni sono intonacati e denunciano taluni interventi di ripristino e di completamento, discontinui se non nella facciata principale, enucleabili dalla diversa coloritura delle finiture.



All'interno la struttura presenta un sufficiente stato di integrità nel suo complesso fatta eccezione per la presenza di infiltrazioni alla copertura.

L'impianto elettrico è a canalina esterna e sostanzialmente conforme alla vigente normativa.



STATO CONSERVATIVO

Deve evidenziarsi anche per questi beni, stante la massiccia presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura, l'assoluta precarietà dello stato conservativo.

Come già relazionato ai paragrafi precedenti per i sub 4 e 5, anche per i sub in analisi (sub 6 – 7) deve registrarsi, con particolare riferimento alle pareti longitudinali, la significativa presenza di marcescenza e/o disgregazione dell'intonaco e della vernice in opera: si è del parere che, stante la tipologia strutturale in essere, siffatti fenomeni al momento non alterino la staticità dell'immobile nel suo insieme ma che, laddove non si intervenga, possa verificarsi il distacco



degli intonaci e lesioni da schiacciamento agli incastri delle travi in opera. Per quanto rilevabile si è del parere che alcuni punti luce della copertura (lucernai) siano meritevoli di sostituzione.

In altri termini le pareti sono soggette alle continue infiltrazioni provenienti dalla copertura, problematiche che allo stato appalesano le condizioni murarie sintetizzate negli elaborati fotografici di seguito riportati.



Garage – box alla Via Eugubina n.46.

Foglio 235, p.la 2217, sub 16, cat. C2, classe 7, mq 34,00, sup. cat. mq 39,00, R. € 86,04;

Il locale adibito a garage – box, la categoria catastale è C2 (magazzini e locali di deposito), ricade in una zona a forte densità abitativa, aspetto che concorre in chiave commerciale di giudizio. Non è stato possibile accedere al locale in quanto l'attuale detentore, risulta, per quanto appreso dal'arch. [redacted], a titolo gratuito, non è residente a Perugia.



Il bene è situato al di sotto di un terrazzo di altrui proprietà e la muratura esterna non presenta significative carenze manutentive; l'ingresso, delimitato da porta basculante, è praticamente posto a confine con la Via Eugubina poiché separato dalla stessa da viale privato.



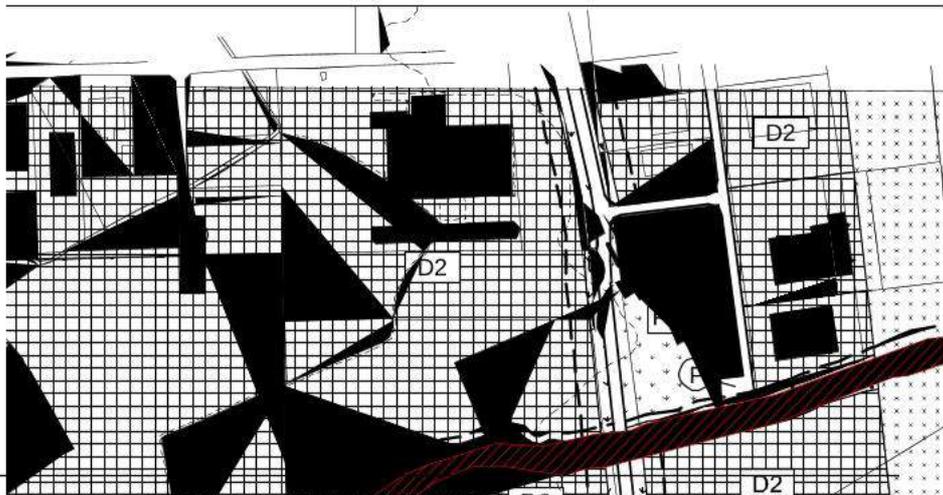
Si ribadisce che gli interni non sono stati riscontrati e quindi non si ha modo di esprimere alcuna valutazione sugli eventuali impianti esistenti.

6. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I beni situati a Ponte Felcino restano individuato nella zona D2 del vigente P.R.G. e normato all'art.113 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento D2)¹. Di seguito un estratto del P.R.G.

¹ ART. 113 Destinazioni d'uso Gli edifici possono avere le seguenti destinazioni d'uso: • industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1^a e 2^a classe • laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 1^a e 2^a classe • esercizi commerciali all'ingrosso e depositi • uffici, mense, archivi, ecc. connessi all'attività produttiva, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva, nonché un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo. Sono, inoltre, ammesse le seguenti destinazioni d'uso: • servizi ricreativi e per il benessere fisico • cliniche veterinarie e centri zoofili • esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare limitatamente al 30% delle superfici utili complessive inferiori o uguali a mq 500 ed al 20% delle suddette SUC per la parte eccedente i mq. 500, fino ad un tetto massimo complessivo di mq 1500. • uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva; • istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, poliambulatori e laboratori medici ed esercizi di ristorazione, soltanto per le zone ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 6. Parametri ed indici edificatori L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mq/mq. L'altezza massima degli edifici non può superare m. 15; tale limite non si applica nei confronti degli impianti tecnologici. Nei lotti di dimensione inferiore ai 5.000 mq., gli edifici possono avere al massimo due piani fuori terra, considerati a monte e a valle. Le superfici dell'edificio destinate a parcheggio, purché non tamponate, non vengono considerate come piani, fatta salva, comunque, l'altezza massima dell'edificio prevista per ogni zona e non partecipano alla determinazione della superficie coperta degli edifici. L'altezza massima delle coperture dei corpi di fabbrica destinati ad uffici e residenze non può essere superiore all'altezza di quelli destinati alle attività produttive. Modalità di attuazione Gli interventi edilizi si attuano con semplice concessione edilizia; laddove esistono piani di lottizzazione approvati, ancorché privi di convenzione o crediti, gli interventi dovranno osservare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute. È fatta salva la facoltà di operare varianti a detti





piani. L'attuazione delle previsioni finalizzate sia alla realizzazione di nuovi edifici che alla ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, è subordinato al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto previsto all'art.147. Disposizioni particolari • Nei comparti D2* non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1° classe. Negli edifici già utilizzati da attività insalubri di 1° classe, alla data di adozione del PRG (22.02.1999), ogni intervento è subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria. • In tutti i comparti D2 posti lungo la E45 ogni intervento di nuova edificazione deve essere accompagnato dalla messa a dimora di alberature per la realizzazione di fasce con funzione di schermatura dei fronti visibili dalla suddetta viabilità, ancorché relativi a parti del comparto già edificate. • Nel comparto D2** posto in località Centova, ----- • Nel comparto D2** posto in loc. Mugnano non sono ammessi nuovi edifici; per quelli esistenti sono ammessi gli interventi di recupero previsti alle lettere b), c) e d) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004. Comune di Perugia Pagina 144 T.U.N.A. • Nella zona D2** posta in loc. Ponte Felcino-E45 l'ampliamento dell'edificio esistente è ammesso allineandosi con gli edifici posti a nord, ricadenti nella limitrofa zona D5. • Nella zona D2** posta in località Ponte Valleceppi ----- • Nel comparto D2** ubicato in località Molinaccio gli interventi che interessano le aree poste all'interno delle linee tratteggiate sono accompagnati dalla messa a dimora nelle aree contrassegnate con la sigla Ppu di alberature d'alto fusto poste in duplice filare; queste ultime aree, ove non sono ammesse recinzioni, sono computate per il soddisfacimento dello standard per verde ornamentale, nonché per la determinazione dell'indice di edificabilità. • Nella zona D2**posta in località Valtiera l'intervento edilizio è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni: l'altezza max. è fissata in m. 7,50; non è ammessa la realizzazione di piani interrati, né l'impermeabilizzazione dei piazzali di pertinenza; l'area antistante, vincolata a Parcheggio, è computabile per il soddisfacimento dello standard relativo all'ampliamento edilizio. L'intervento edilizio è inoltre subordinato: alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, regolarmente trascritto, con il quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare, contestualmente, interventi di forestazione urbana nella limitrofa fascia di igiene ambientale 1 (ex Cr1) la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone; alla previa realizzazione di interventi di miglioramento delle condizioni di deflusso idrico superficiale dell'area in oggetto, attraverso opere di adeguamento delle sezioni dei canali posti lungo la strada comunale adiacente alla "E45" e lungo la strada situata a monte dell'area, nonché di quello che consente l'attraversamento della "E45" stessa, raccordandosi alle canalizzazioni che affluiscono al Tevere. • Nella zona D2** ubicata in località Ponte Pattoli è ammesso l'indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq; è fatto salvo l'obbligo del rispetto degli standard per parcheggi di cui all'art. 147, nonché il divieto e gli obblighi, sopra indicati, relativi alle attività insalubri di 1° classe. • Nella zona D2** ubicata in prossimità dello svincolo sulla E45 per Montebello gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti devono essere: - previsti in un piano di sistemazione unitaria interessante anche il limitrofo comparto D2; - accompagnati dalla realizzazione di una fascia alberata di larghezza pari a m. 15,00, avente funzione di schermatura, da porre in corrispondenza dei lati confinanti con la viabilità e con la zona agricola; tale superficie è conteggiata ai fini del reperimento degli standard per il verde pubblico. • Nella zona D2** ubicata in loc. Ponte Valleceppi e indicata nella tav. 5/7 in scala 1:10.000 l'edificazione è ammessa esclusivamente nella parte del comparto ove insiste l'impianto produttivo esistente delimitato in cartografia con il tratteggio ed è accompagnata dalla contestuale realizzazione di due fasce alberate, l'una in doppio filare di larghezza pari a m. 15,00 da porre lungo il confine della parte del comparto posto oltre il suddetto limite tratteggiato con l'area agricola EA, l'altra larga m. 5,00 da porre lungo tutto il confine del comparto che fronteggia con la viabilità principale. • Nella zona D2** posta in loc. Pretola non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004. • Nella zona D2** posta in loc. San Martino in Campo oltre a quanto prescritto per le zone D2* ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti deve essere accompagnato dalla attuazione pro quota della fascia di igiene ambientale (ex Cr), la quale dovrà essere sistemata mediante la messa a dimora di specie arbustive e d'alto fusto autoctone relativamente all'area posta ad immediato confine con il comparto medesimo. • Nella zona D2** posta in loc. Monte Petriolo l'ampliamento del manufatto esistente, secondo l'indice edificatorio ammesso per le zone D2, è ammesso solo in presenza di un progetto complessivo che prevede la sua riqualificazione per renderlo coerente con il valore storico ambientale della località ove ricade. • Nella zona D2** posta in loc. Villa Pitignano oltre a quanto prescritto per le zone D2* non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere b) e c) del comma 1, dell'art. 3 della L.R. 1/2004, nonché interventi di ristrutturazione edilizia interna. Comune di Perugia Pagina 145 T.U.N.A. • Nella zona D2*** ubicata in loc. Ponte Valleceppi è ammesso un ampliamento pari a mq. 832 h. max mt. 8,30, rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data del 20/04/2009 in cui è stata approvata la D.C.C. n. 111 relativa all'istanza SUAP n. 206/06; rimangono invariate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel piano di lottizzazione approvato che incidono sulla zona medesima. • Nel comparto D2** posto in località Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Penna, sugli edifici esistenti regolarmente autorizzati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) art. 3 comma 1 della L.R. 1/04. • Nella zona D2** posta in via Settevalli, lungo via Bartieri, sugli edifici esistenti regolarmente autorizzati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f) art. 3 comma 1 della L.R. 1/04. • Nella zona D2*** ubicata in loc. Mugnano è ammesso un ampliamento pari a mq. 912,02 con h. max mt. 5,50, rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data del 31/05/2010 in cui è stata approvata la D.C.C. n. 101 relativa all'istanza SUAP n. 287/06. • Nel comparto D2** posto in loc. S. Martino in Campo, lungo Via del Conservificio, l'eventuale edificazione dovrà ricadere al di fuori della fascia fluviale "B"; H. max m. 10,00. • Nel comparto D2*** posto in loc. Madonna del Piano, lungo la strada Romano di Sopra, non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1° e 2° classe; la S.U.C. ammessa è pari al doppio di quella esistente autorizzata; H. max. m. 8,50. • Nel comparto D2*** posto in loc. S. Martino in Campo, nei pressi dello svincolo della E45 di Montebello, non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1° e 2° classe; H. max pari a quella dell'edificio esistente autorizzato. • Nel comparto D2*** posto in loc. S. Martino in Campo, lungo Via del Conservificio, gli interventi edilizi che prevedono la ristrutturazione edilizia e/o il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, sono subordinati alla verifica dell'accessibilità al lotto medesimo a norma di legge; H. max m. 10,00. • Nel comparto D2**** posto in località S. Martino in Campo nei pressi dello svincolo della E45 di Montebello, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste in via generale per le zone D2 salvo che per l'insediamento di esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare per i quali è ammessa una superficie di vendita pari a mq. 1.500. • Nel comparto D2** posto in loc. Ponte Pattoli, è altresì ammessa la realizzazione di un impianto a biogas della potenza di 990 KW alimentato da biomasse vegetali per la produzione di energia elettrica e termica. L'attuazione dell'intervento deve altresì comprendere la realizzazione dell'area a parcheggio P1** e del tratto di viabilità di PRG adiacente ad essa. • Nel comparto D2* posto in loc. Le Pulci-Ramazzano, in sede di ogni singolo permesso di costruire dovrà essere garantito: - adeguata accessibilità al lotto con viabilità a norma di legge; - schermatura con alberature di alto fusto lungo i lati dei lotti confinanti con le zone Ea e di igiene ambientale. La SUC ammessa è pari a quella della zona D3 vigente alla data del 24.06.2002. • Nella zona D2** ubicata in loc. S. Andrea delle Fratte prospiciente Viale V. Trancanelli, a seguito dell'istanza SUAP n. 10/2010 il cui avvio del procedimento di variante urbanistica è stato approvato con D.C.C. n. 133 del 05/09/2011, è ammessa la realizzazione di un edificio destinato a magazzino ed officina meccanica con una S.U.C. pari a mq. 1.132,56 con h. max mt. 6,50; è inoltre consentita la monetizzazione degli standard a parcheggi e verde pubblici. • Il rilascio del permesso a costruire degli interventi ammessi nella zona D2*** posta in località Sant'Andrea delle Fratte, lungo via Sandro Penna, è subordinato alla preventiva realizzazione di un nuovo centro per la raccolta dei rifiuti nella limitrofa zona Ff. Il nuovo centro raccolta (da realizzare previa dismissione dell'esistente) opportunamente schermato ed arredato con essenze vegetali, dovrà avere le caratteristiche di quello esistente e essere realizzato secondo le indicazioni della U.O. Ambiente. • Nel comparto D2**** ubicato in località Sant'Andrea delle Fratte, la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona D2 + zona Spr(23) vigenti alla data del 21.04.2004; nella fase attuativa deve essere garantita la conservazione e il potenziamento degli alberi posti lungo il fosso sul confine est. Comune di Perugia Pagina 146 T.U.N.A. • Nel comparto D2* posto in loc. Piccione è ammesso un ampliamento pari a mq. 1.100 rispetto agli edifici esistenti regolarmente autorizzati. • Nel comparto D2* posto in loc. I Loggi la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002. • Nel comparto D2** in loc. Ponte Valleceppi la potenzialità edificatoria è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.

7. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

In riferimento ai beni immobili oggetto di stima, è stata accertata la presenza di contratti di locazione (Vedi all.to n.2) limitatamente ai beni distinti con i sub 6 e 7, p.la 41, mentre il sub 4, p.la 41, tanto è stato riferito dall'arch. [REDACTED] risulta essere sede di altre società; in ordine sub 5, p.la 41, all'atto dei sopralluoghi risultava libero da persone ma occupato da arredi vari.

8. GRAVAMI

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia (Ufficio Provinciale di Perugia) si è accertato, alla data del 05.06.2017 sul nominativo [REDACTED] [REDACTED] le formalità di cui all'allegato n.3.

9. CRITERI E METODI ESTIMATIVI

Il presente elaborato esprime un giudizio di stima sul valore economico del compendio immobiliare oggetto di cessione nell'ambito della procedura concordataria.

Nel caso specifico si è in presenza di una situazione non ordinaria dal punto di vista estimativo poiché il compendio di cui trattasi comprende situazioni eterogenee, ovvero beni ricadenti nella stessa particella ma con destinazione d'uso / categorie catastali diverse.

In particolare si assiste alla compresenza all'interno dello stesso immobile di più sub che utilizzano la stessa corte (sub 1) e la medesima dotazione di parcheggi.

In base a tali elementi la metodica estimativa sarà rivolta alla considerazione del valore di mercato, in correlazione ai costi di ripristino, oggetto di specifico computo metrico² per i beni sub 4 e 5, redatto per quanto è **stato possibile riscontrare all'atto dei sopralluoghi effettuati** ed in correlazione allo stato di inagibilità di alcuni dei vani ricompresi nei sub citati (4 e 5).

² Il computo metrico redatto è stato sviluppato unicamente dal riscontro dello stato di fatto accertato, infatti non è stato possibile eseguire alcuna verifica diretta della copertura [REDACTED]



Per quanto attiene agli interventi di manutenzione di cui necessitano i sub 6 e 7, lo si ricorda a destinazione industriale – artigianale, il valore di stima sarà determinato considerando quello minimo indicato dalle Agenzie specialistiche in relazione ai valori di mercato per immobili aventi medesimo stato conservativo.

Di seguito si riporta la procedura adottata, motivandone i criteri e la metodologia adottate e determinate per ciascuna tipologia.

9.1 UFFICI

Foglio 221, p.la 41, sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02;

Tra gli aspetti economici da prendere in considerazione in relazione alla natura e destinazione dell'elemento in oggetto si è ritenuto opportuno adottare quello del più probabile valore di mercato ipotizzato con un grado di conservazione buono (medio valore) e poi detraendo dal valore totale i costi di ripristino di cui al computo metrico allegato.

La scelta è motivata dal fatto che, come evidenziato dettagliatamente ai paragrafi precedenti, l'unità sub 4 si trova al momento in condizioni "non ordinarie", poiché, alcuni vani (2° livello) per poter essere utilizzabili, fruibili e commerciabili, necessitano di opere interne urgenti ed inderogabili, finalizzate prioritariamente alla eliminazione delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Le fasi che contraddistinguono la stima sono:

a) Stima all'attualità del valore di mercato delle unità considerata agibile ed in buono stato come se fosse perfettamente fruibile. In particolare la stima viene redatta con due metodologie diverse, da porre poi a confronto l'una con l'altra, cioè quella diretta, formulata a partire dai prezzi di mercato, e quella indiretta, formulata attraverso la capitalizzazione dei redditi potenzialmente conseguibili.

In definitiva il più probabile valore di stima all'attualità scaturisce prima dalla media tra i valori ai quali si perviene applicando le due diverse metodologie, detraendo poi dal valore determinato i costi specifici di ripristino computati.

Le voci di computo sono state formulate, lo si sottolinea, sulla totale assenza di elementi progettuali e tecnici di riferimento, ovvero individuate meramente quelle opere sostitutive e di



ripristino rispetto all'esistente e/o a quanto in opera al solo fine di consentire allo scrivente di conseguire un giudizio estimativo circoscritto e concreto.

Per quanto riguarda i valori medi ordinari di mercato si è consultato la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed il Listino Immobiliare edito dalla camera di Commercio di Perugia, dalla quale sono stati dedotti i valori di fabbricati nuovi destinati a residenza per la zona di Ponte Felcino.

L'Osservatorio Immobiliare al secondo semestre 2016, (Vedi all.to n.4) zona periferica Ponte Felcino, codice di zona D3, microzona catastale 3, tipologia uffici indica un valore variabile tra € 850,00 ed €1.100,00 al mq [REDACTED], mentre il Listino al I trimestre 2017 (Vedi all.to n.5), zona periferia, per la tipologia uffici, riporta un valore variabile tra € 600,00 ed € 900,00 al mq [REDACTED].

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni si è ritenuto raffrontare i valori espressi dall'Osservatorio e dal Listino Immobiliare con i prezzi desumibili dal mercato e riscontrabili in zona per costruzioni analoghe, desunti da riviste immobiliari specializzate, accertando un valore variabile tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq.

Si procede, in relazione ai prezzi indicati dall'Osservatorio e dal Listino, alla media dei valori medi riportati, ipotizzando la porzione in analisi (sub 4) in buono stato, avuto riguardo poi di detrarre i costi di ripristino computati.

Mediando i valori massimi sopra indicati (Osservatorio e Listino) si determina un valore, scaturito dalla media dei valori di cui sopra, pari ad € [REDACTED] al mq che si arrotonda ad € [REDACTED] al mq.

Quindi si procede alla media del valore ottenuto mediandolo con quello medio di mercato [REDACTED] determinando un valore di stima pari ad [REDACTED]

9.2 ABITAZIONE

Foglio 221, p.la 41, sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87;

L'Osservatorio Immobiliare al secondo semestre 2016, zona periferica Ponte Felcino, codice di zona D3, microzona catastale 3, tipologia abitazioni civili indica un valore variabile tra € 910,00 ed € 1.300,00 al mq ([REDACTED]), mentre il



Listino al I trimestre 2017, zona periferia, per la tipologia abitazioni, riporta per il ristrutturato un valore variabile tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq (valore medio € 850,00 al mq).

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni si è ritenuto raffrontare i valori espressi dall'Osservatorio e dal Listino Immobiliare con i prezzi desumibili dal mercato e riscontrabili in zona per costruzioni analoghe, desunti da riviste immobiliari specializzate, accertando un valore variabile tra € 700,00 ed € 800,00 al mq.

Si procede, in relazione ai prezzi indicati dall'Osservatorio e dal Listino, alla media dei valori massimi riportati, ipotizzando la porzione in analisi (sub 5) in buono stato, avuto riguardo poi di detrarre i costi di ripristino computati.

Mediando i valori massimi sopra indicati (Osservatorio e Listino) si determina un valore, scaturito dalla media dei valori di cui sopra, pari ad [REDACTED] che si arrotonda ad [REDACTED] al mq.

Quindi si procede alla media del valore ottenuto mediandolo con quello medio di mercato (€ 750,00 al mq) determinando un valore arrotondato pari ad €850,00 al mq che si ritiene dedurre ad [REDACTED] in considerazione che trattasi di vani, sebbene abitativi, privi di terrazzi e ricadenti all'interno di un complesso di natura diversa.

9.3 CAPANNONI

- Foglio 221, p.la 41, sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00 - sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

L'Osservatorio Immobiliare al secondo semestre 2016, zona periferica Ponte Felcino, codice di zona D3, microzona catastale 3, tipologia capannoni tipici indica un valore variabile tra € 395,00 ed € 550,00 al mq (si adotta il valore minimo di [REDACTED] al mq arrotondato ad [REDACTED]), mentre il Listino al I trimestre 2017, zona periferia, per la tipologia capannoni, riporta per l'agibile un valore variabile tra € 300,00 ed € 400,00 al mq; in ragione dei lavori di manutenzione di cui necessita il capannone si ritiene adottare il valore minimo di € 300,00 al mq.

Mediando i valori massimi sopra indicati (Osservatorio e Listino) si determina un valore, scaturito dalla media dei valori minimi di cui sopra, pari ad [REDACTED].

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni si è ritenuto raffrontare i valori espressi dall'Osservatorio e dal Listino Immobiliare con i prezzi desumibili dal mercato e



riscontrabili in zona per costruzioni analoghe, desunti da riviste immobiliari specializzate, accertando un valore variabile tra € 450,00 ed € 550,00 al mq.

Si procede, in relazione ai prezzi indicati dall'Osservatorio e dal Listino, alla media dei valori minimi riportati, in ragione dell'attuale stato conservativo del bene, ovvero determinare un valore pari ad [REDACTED]

9.4 GARAGE – BOX AUTO

Foglio 235, p.la 2217, sub 16, cat. C2, classe 7, mq 34,00, sup. cat. mq 39,00, R. € 86,04;

L'Osservatorio Immobiliare al secondo semestre 2016, zona semicentrale Monteluce etc..., codice di zona C1 microzona catastale 2, tipologia abitazioni civili indica per i box un valore variabile tra € 540,00 ed € 810,00 al mq; in considerazione che trattasi di categoria catastale non espressamente indicativa dell'utilizzo, nonchè del mancato riscontro interno, si ritiene adottare il valore minimo di € 540,00 al mq, mentre il Listino non indica alcun valore per la categoria in esame.

Di contro il mercato esprime all'attualità valori variabili tra € 600,00 ed € 900,00 al mq, per cui mediando i valori minimi si ottiene:

[REDACTED]

Si determina:

Mq 39 x [REDACTED]

Il valore determinato mediante la stima diretta è quello definitivo non ritenendo procedere al valore alternativo della stima indiretta.

Di seguito la stima diretta ed indiretta per i beni ubicati in Ponte Felcino.

STIMA DIRETTA

In sintesi si determinano i seguenti valori per la stima diretta:

- Uffici: [REDACTED]

- Abitazione : [REDACTED]

- Capannoni : [REDACTED]

Si determina quindi per i beni, secondo i valori al mq sopra elencati quanto segue:

UFFICI

Foglio 221, p.la 41, sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02;

[REDACTED]

Mq 323 [REDACTED]

ABITAZIONE

Foglio 221, p.la 41, sub 5, cat. A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87;

Mq 90 [REDACTED]

CAPANNONI

Foglio 221, p.la 41, sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00 - sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

Mq 1.822 [REDACTED]

Totale valore beni secondo la stima diretta [REDACTED]

A questo punto in considerazione delle corte esterna, lo si rimarca carrabile su tutti i lati nonché per la presenza di parcheggi a disposizione dei beni, si ritiene adottare un incremento pari al 10% sul valore derivante dalla stima diretta così da pervenire al valore di [REDACTED], salvo poi detrarre i costi delle opere di ripristino computati alla porzione di copertura sovrastante gli uffici – abitazione custode.

STIMA INDIRECTA

Il procedimento alternativo alla stima diretta, la stima indiretta, che si applica per tutte le unità immobiliari oggetto di stima, si attua utilizzando un valore certo (Valore locativo unitario³), dal quale è possibile risalire in maniera indiretta al valore definitivo dell'immobile, attraverso operazioni matematiche che tengono conto della sua capacità reddituale.

La formula che determina il valore di mercato è la seguente:

Valore di mercato = Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO

La capacità reddituale netta di un bene deve derivare dal corrispondente importo lordo, ridotto delle spese che sono direttamente legate al mantenimento della proprietà dell'immobile e che vengono sostenute nell'arco dell'anno (tasse, manutenzione e spese straordinarie, ecc.).

I dati statistici attribuivano al fattore spese negli anni addietro un'incidenza oscillante tra il 20% ed il 30%; oggi, in considerazione dei maggiori oneri che un proprietario immobiliare deve sostenere in relazione alle nuove normative fiscali, si ritiene equo per gli immobili in questione indicare nel 30% la corrispondenza di questo importo per l'ufficio e l'abitazione mentre ridurre tale aliquota al 25% per i capannoni in ragione del fatto che tale tipologia

³ Il valore locativo nel caso del Capannone sarà desunto dal contratto in essere registrato in data 04.05.2017 (Vedi citato all.to n.). [REDACTED]



necessita, considerato la superficie interna e l'assenza di divisori, nonché quanto in opera dal punto di vista impiantistico, di minori impegni / spesa a carico del Proprietario.

Per il calcolo del Valore locativo netto annuo, sarà considerato il valore locativo unitario mensile, valutato in ragione dei prezzi forniti dall'Osservatorio Immobiliare e dal Listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Perugia nonché fondato sui prezzi dei fitti desunti dal Mercato Immobiliare.

UFFICI

Foglio 221, p.la 41, sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02;

L'Osservatorio Immobiliare (secondo semestre 2016) indica per gli uffici (sub 4) un valore locativo variabile tra € 3,60 ed € 4,70 al mq (valore medio applicato [REDACTED] al mq salvo detrazioni sul valore finale per le opere di ripristino a farsi), mentre il Listino Immobiliare (I trimestre 2017) riporta un valore per vani cinque massimo di € 7,00 al mq, che si ritiene dimezzare poiché in presenza di un numero di vani superiore a dieci, ovvero [REDACTED]

Mediano i valori (€ 4,15 ed € 3,50 al mq) sopra adottati si determina un valore arrotondato al mq pari ad [REDACTED] sostanzialmente vicino a quello medio espresso dall'Osservatorio.

Le indagini di mercato eseguite per immobili analoghi in zona consentono di affermare la sostanziale corrispondenza del valore di [REDACTED] al mq, ritenuto congruo, lo si rimarca salvo poi detrarre dal valore finale i costi di ripristino.

Ciò posto occorre identificare preliminarmente il corretto e più pertinente saggio di capitalizzazione da applicare al caso in esame.

A tal proposito tutti i trattati di teoria estimativa concordano nell'affermare che la individuazione del saggio di capitalizzazione rappresenta un momento di grande delicatezza nel procedimento di valutazione.

In generale si osserva che il saggio risulta primariamente correlato alla destinazione del prodotto edilizio (residenziale, commerciale, produttiva, ecc.) ed alla dimensione demografica della località.

Inoltre lo stesso saggio viene modificato in eccesso od in difetto sulla base di numerose altre caratteristiche, quali localizzazione, posizione, tipologia, ecc. di ciascun bene.

Taluni Autori (quali ad esempio l'Orefice) compiono una specifica identificazione delle singole caratteristiche, arrivando ad indicare la variazione del saggio da attribuire alla singola caratteristica.

Lo scrivente stimatore ha effettuato una dettagliata analisi dell'incidenza di tutte le caratteristiche che si ritiene possano potenzialmente incidere sulla definizione del saggio specifico da applicare al caso in esame.



Innanzitutto è stato individuato un saggio ordinario, identificato all'interno del range di variazione indicato per i centri di media dimensione, per i quali la letteratura estimativa riporta una variabilità da un minimo del 1,50 % ad un massimo del 5,50 %.

Ora, in considerazione del fatto che nella Frazione di Ponte Felcino si rileva una consistente presenza di unità sfitte, che portano quindi a considerare un saggio prossimo a quello massimo (5,50) si ritiene opportuno adottare un saggio medio ordinario pari a 4,00 % per la parte uffici abitazione e 4,20% per i capannoni.

La formula che determina il valore di mercato è la seguente:

Valore di mercato = Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione

Saggio di capitalizzazione = saggio medio (4,00%) / Prodotto dei coefficienti⁴

Saggio di capitalizzazione = 4,00% / 1,00 = 0,0400

VALORE LOCATIVO NETTO ANNUO

Val. loc. lordo = Val. loc. unit. mens. x Prod. coeff.⁵ x Sup. com.le x 12 mesi

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo x - 30%

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

VALORE COMMERCIALE =

Valore derivante dalla Stima Indiretta del sub 4 (Uffici).

ABITAZIONE

Foglio 221, p.la 41, sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87;

L'Osservatorio Immobiliare (secondo semestre 2016) indica per le abitazioni civili (sub 5) un valore locativo variabile tra € 2,70 ed € 3,60 al mq (valore medio applicato arrotondato € 3.20 al mq) salvo detrazioni sul valore finale per le opere di ripristino a farsi), mentre il Listino Immobiliare (I trimestre 2017) riporta un valore per vani tre in locazione massimo di € 300,00

⁴ I coefficienti sono i parametri imputabili in linea generale allo stato di conservazione del bene, alla sua ubicazione, alla disponibilità di aree di parcheggio, alla tipologia etc.

⁵ Nel caso in esame il prodotto dei coefficienti viene stabilito pari ad 1,00 in ragione dei costi di ripristino in detrazione.

mensili che, diviso per mq 90, determina un valore di locazione pari ad € 3,30 al mq.

Mediano i valori (€ 3,20 ed € 3,30 al mq) sopra adottati si determina un valore arrotondato al mq pari ad € 3,20 al mq, sostanzialmente vicino a quello espresso dall'Osservatorio che però si ritiene, per le medesime valutazioni espresse per la stima diretta, ridurre ad [REDACTED]

Le indagini di mercato eseguite per immobili analoghi in zona consentono di affermare la sostanziale corrispondenza del valore di € 3,00 al mq, ritenuto congruo, lo si rimarca salvo poi detrarre dal valore finale i costi di ripristino.

Saggio di capitalizzazione = saggio medio (4,00%) / Prodotto dei coefficienti

VALORE LOCATIVO NETTO ANNUO

Val. loc. lordo = Val. loc. unit. mens. x Prod. coeff. x Sup. com.le x 12 mesi

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo x - 30%

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

Valore derivante dalla Stima Indiretta del sub 5 (Abitazione custode).

CAPANNONI

Foglio 221, p.la 41, sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00 - sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

Preliminarmente e solo per completezza di giudizio in relazione alla procedura adottata in questa fase della stima (stima indiretta) si riportano i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare (secondo semestre 2016) afferenti la locazione per i capannoni tipici (sub 6 e 7), ovvero valore variabile tra € 1,30 ed € 1,90 al mq, mentre il Listino Immobiliare (I trimestre 2017) riporta un valore per immobili agibili in locazione un valore variabile tra € 2,00 ed € 3,50 al mq, in linea con i principi di stima finora adottati si opterebbe, in caso di immobile non locato e quindi soggetto a valutazioni espresse sulla scorta delle Agenzie citate, di applicare ai fini della stima indiretta il valore minimo di € 2,00 in considerazione dello stato di fatto del bene.



Tanto rappresentato i sub 6 e 7 sono concessi in locazione, giusti contratti del 27.02.2017 e del 04.05.2017 (Vedi citato all.to n.) di pari importo, ovvero € 2.100,00 mensili cadauno oltre IVA.

Quindi se si considera il valore complessivo della locazione affidata di € 4.200,00 diviso per la superficie complessiva di mq 1.822 di ricava un valore di locazione pari ad [REDACTED] sostanzialmente in linea con il valore di locazione indicato dal Listini Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Perugia, quindi più vicino alla realtà commerciale – artigianale – industriale del territorio.

Si applica il medesimo saggio di capitalizzazione utilizzato per gli uffici e l'abitazione, determinando:

Saggio di capitalizzazione = saggio medio (4,50%) / Prodotto dei coefficienti⁶

[REDACTED]

VALORE LOCATIVO NETTO ANNUO

Val. loc. lordo = Val. loc. unit. mens. x Prod. coeff. x Sup. com.le x 12 mesi

[REDACTED]

Da cui :

Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo x - 25%

[REDACTED]

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si ottiene:

[REDACTED]

Valore derivante dalla Stima Indiretta dei sub 6 e 7 (Capannoni).

Quindi secondo la stima indiretta di perviene ai seguenti valori di stima:

UFFICI

Foglio 221, p.la 41, sub 4, cat. A10, cl. 4, vani 10, sup. cat. mq 323, R. € 3.641,02;

[REDACTED]

ABITAZIONE

Foglio 221, p.la 41, sub 5, cat.A3, cl. 4, vani 5, R. € 309,87;

[REDACTED]

⁶ I coefficienti sono i parametri imputabili in linea generale allo stato di conservazione del bene, alla sua ubicazione, alla disponibilità di aree di parcheggio, alla tipologia.

CAPANNONI

Foglio 221, p.la 41, sub 6, cat. D8, R. € 4.356,00 - sub 7, cat. D8, R € 4.316,00;

A questo punto in considerazione delle corte esterna, lo si rimarca carrabile su tutti i lati nonché per la presenza di parcheggi a disposizione dei beni, si ritiene adottare un incremento pari al 10% sul valore derivante dalla stima diretta così da pervenire al valore di [REDACTED] salvo poi detrarre i costi delle opere di ripristino computati alla porzione di copertura sovrastante gli uffici – abitazione.

A questo punto ottenuti il valore totale dei beni siti in Ponte Felcino secondo i due procedimenti si determina:

All'importo di stima determinato va aggiunto il valore del garage – box auto in Via Eugubina e detratti gli oneri per le opere di ripristino di cui all'allegato computo metrico pari ad [REDACTED] (costi di ripristino copertura ed interni porzione uffici e abitazione) così da pervenire ad un valore di stima all'attualità e/o nello stato di fatto pari a:

Valore dei beni annessi al Concordato Preventivo.

Nel consegnare alla S.V. III/ma la presente relazione di consulenza tecnica, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Il Tecnico Stimatore del Giudice

Si allega alla presente:

Verbali di sopralluogo;

Allegati:

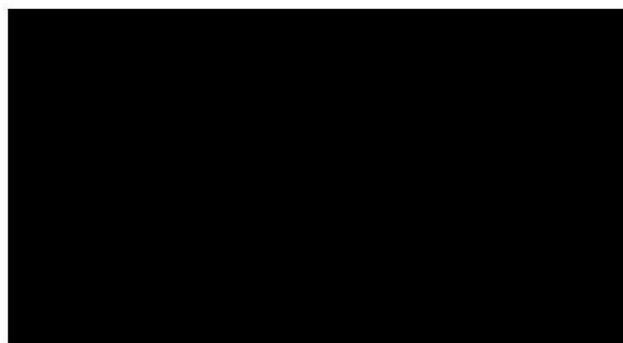
Perugia, li 05 b .07.2017

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito nel comune di Perugia,
località Ponte Felcino nella Via Del Ferro
descritto al Foglio 221 - Part. 41 con il sub 4, 5, 6, 7 e sub 1 (corte comune)
Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode
di proprietà della [REDACTED]



Perugia 21 marzo 2017



Relazione di stima dell'immobile nel comune di Perugia,
località Ponte Felcino nella Via Del Ferro
descritto al N.C.E.U. al Foglio 221 - Part. 41 con il sub 4, 5, 6, 7 e sub 1 (corte comune)
Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode
di proprietà della [REDACTED]

INDICE

1. Premessa.....	
Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene	
2. Descrizione immobile	
Notizie del carattere generale	
3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza dell'appartamento	
4. Dati urbanistici	
5. Stato di possesso	
6. Verifica urbanistica ed Edilizia	
7. Calcolo consistenza	
Parte II - Processo di valutazione	
8. Criteri e metodologie estimative	
9. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare	
10. Scopo della stima	
11. Metodologia estimativa adottata	
• 1) Valore di costo di riproduzione deprezzato	
• 2) Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati	
12. Conclusioni	
13. Allegati.....	

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Signor [REDACTED] nell'interesse della [REDACTED], con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di vari sopralluoghi a far data 17 novembre 2016.

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

2. Descrizione immobile

Notizie di carattere generale.

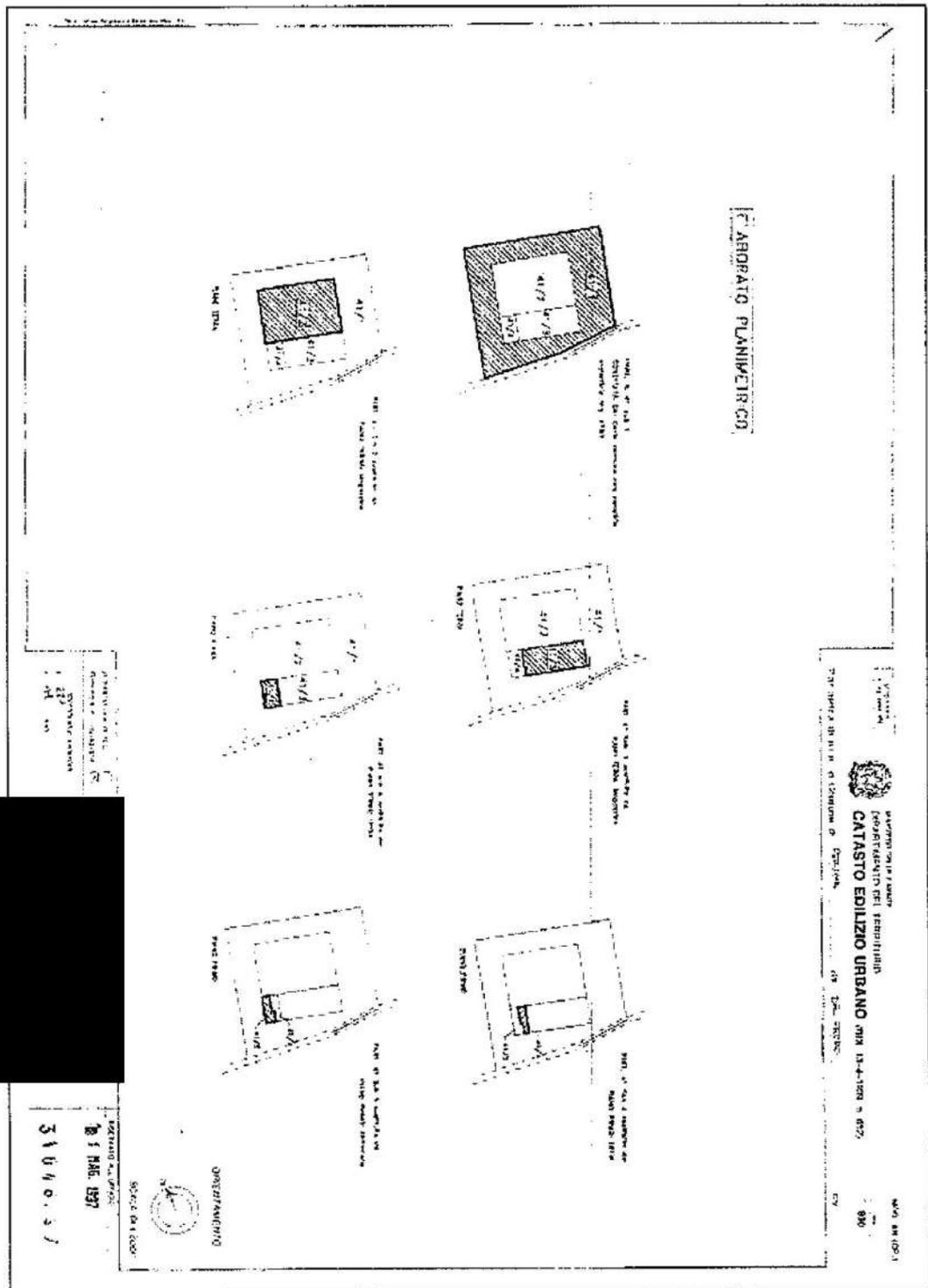
L'immobile è situato in Via Del Ferro, località Ponte Felcino, del Comune di Perugia; risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 221:

- Part. 41 con il sub 1 (corte comune) ente urbano di mq. 7.090,00;



- Part. 41 con il sub 4, categoria A/10, classe 4, vani 10, superficie catastale 323,00 mq., rendita € 3.641,02;

- Part. 41 con il sub 5, categoria A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale € 309.87, superficie catastale 90,00 mq.;
- Part. 41 con il sub 6, categoria D8, rendita catastale € 4.356,00;
- Part. 41 con il sub 7, categoria D8, rendita catastale 4.316,00;



L'immobile composto da due campate fuori terra costituenti il capannone, e da una palazzina a due piani fuori terra, ed è situato in posizione periferica rispetto allo sviluppo verticale della zona industriale, lungo la strada di lottizzazione denominata Via Del Ferro, a ridosso della strada di grande scorrimento denominate "E7" e si trova posizionato tra gli svincoli di Ponte Valleceppi e Ponte Felcino. La zona è servita da parcheggi, fermate degli autobus delle linee, inoltre, è dotato di infrastrutture quali: strade di collegamento e di accesso, rete fognaria, rete idrica e rete elettrica oltre che telefonica.



3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza.

L'immobile è stato realizzato negli anni ottanta; costruito dalla stessa società con lo scopo di valorizzare la propria attività aziendale di imprenditoria edile.

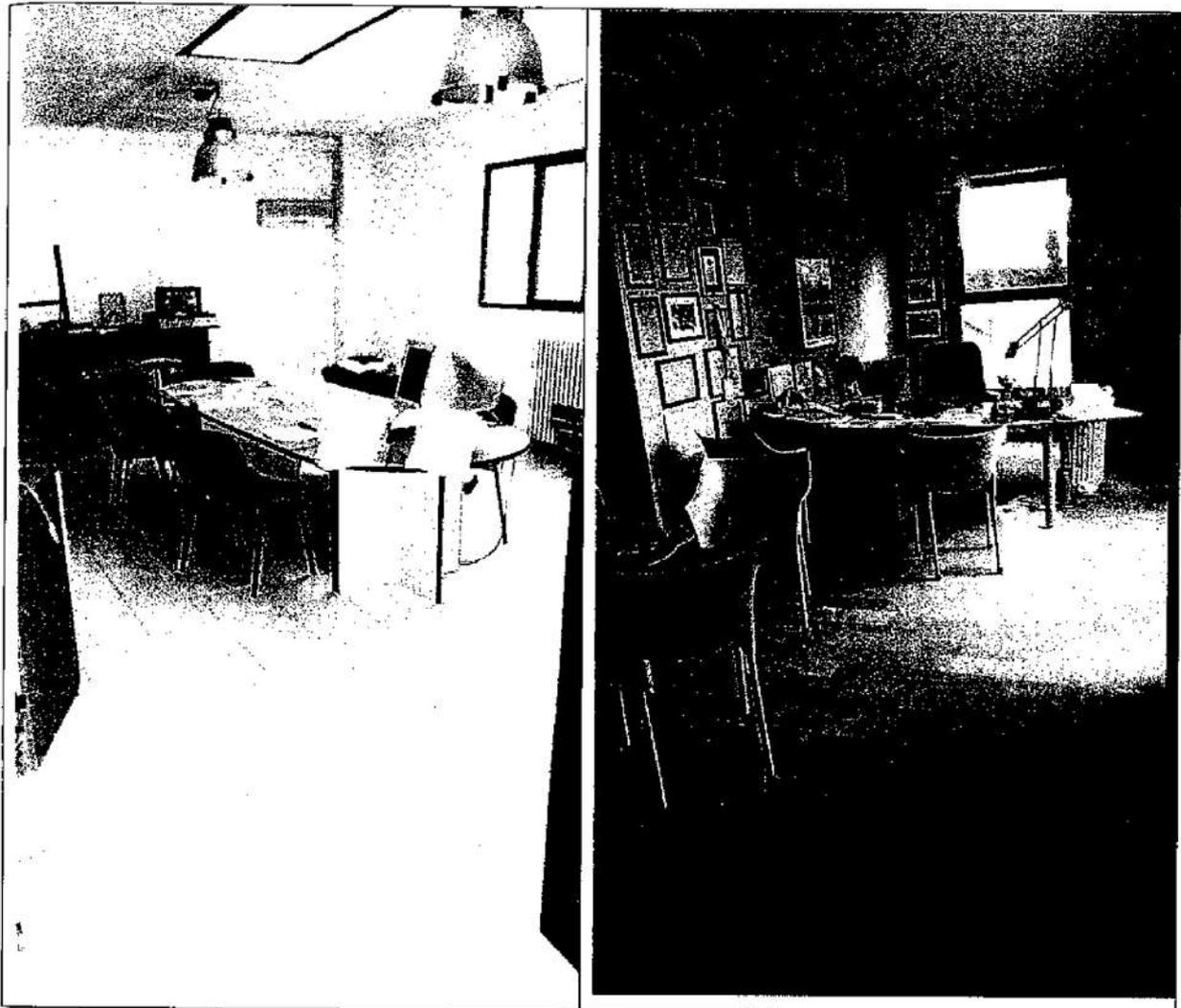
La parte di immobile destinata all'attività è ad un unico piano, con altezza utile lorda di m. 7,60, realizzato con una struttura verticale ed orizzontale in acciaio, mentre le tamponature sono state realizzate in muratura di laterizio.

La parte di immobile destinata ad uffici e locali è a due piani fuori terra con struttura muratura ordinaria in blocchi a faccia vista e solaio del tipo misto in calcestruzzo armato e laterizio.

L'architettura dell'immobile è ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione, dotato di copertura a tetto piano, con impianti funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito più che sufficiente in rapporto all'età dell'edificio.





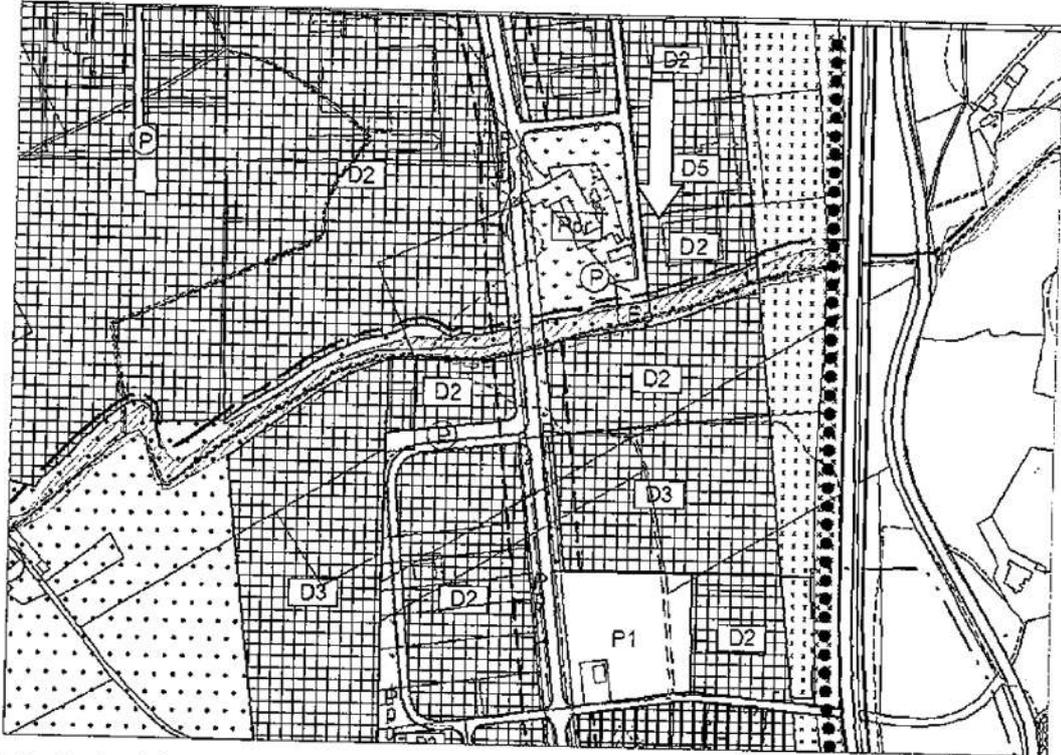
La palazzina è suddivisa in due aree ben distinte:

- L'area destinata ad uffici è distribuita su due piani, con ingresso comune al piano terreno, è suddivisa da quattro uffici, un archivio, un ripostiglio, un wc. con anti wc. al piano terra. Un disimpegno comune, un ufficio, una sala riunione, un archivio ed un wc. con anti wc. al piano primo.
- L'area destinata a civile abitazione (appartamento custode) è suddivisa da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere ed un wc. al piano primo.

4 Dati urbanistici

L'immobile è inserito nell' Area contraddistinta nel P.R.G. del comune di Perugia con il simbolo "D2", tale simbologia individua zona per piccole industrie e per l'attività artigianali, articolo n. 113 del T.U.N.A. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mq/mq. L'altezza massima degli edifici non può superare i m. 15,00, tale limite non si applica nei confronti degli impianti tecnologici. Nei

lotti di dimensioni inferiori a 5.000,00 mq. gli edifici possono avere al massimo due piani fuori terra.



La tipologia degli interventi ammessi sono:

- industrie di limitate dimensioni, comprese quelle insalubri di 1^a e 2^a classe
- laboratori artigianali, compresi quelli insalubri di 1^a e 2^a classe
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- uffici, mense, archivi, ecc. connessi all'attività produttiva, per una superficie non superiore al 20%
- della superficie utile complessiva, nonché un solo appartamento residenziale per ciascun insediamento, di superficie non superiore a 120 mq., da destinare alla abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo.

Sono, inoltre, ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- esercizi commerciali nel settore alimentare e non alimentare limitatamente al 30% delle superfici
- utili complessive inferiori o uguali a mq 500 ed al 20% delle suddette SUC per la parte eccedente
- i mq. 500, fino ad un tetto massimo complessivo di mq 1500.
- uffici privati, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile complessiva:

- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili, poliambulatori e laboratori medici ed esercizi di
- ristorazione, soltanto per le zone ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e
- insediamenti minori di cui all'art. 6.

5. Stato di possesso

Il terreno è pervenuto alla [REDACTED] per atto di compravendita del 28/07/1978, trascritto a Perugia il 06/09/1978 al n. 11401f.

6. Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Perugia accertando che l'immobile di cui trattasi è stato costruito in forza dei titoli o concessione di costruzione, quali:

1. concessione a costruire n. 1301 rilasciata il 15/09/1979 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 18/05/1977;
2. concessione a costruire n. 483 rilasciata il 05/03/1981 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 07/11/1980;
3. concessione repertorio n.39547/91 del 31 marzo 1982 (apertura passo carraio);
4. concessione a costruire n. 1819 rilasciata il 15/01/1984 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 29/10/1984;
5. concessione a costruire n. 610 rilasciata il 15/04/1986 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 02/04/86 (recinzione);
6. concessione a costruire n. 441 rilasciata il 22/02/1991 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 09/01/1991;
7. concessione a costruire n. 1849 rilasciata il 27/08/1991 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 22/05/1991;
8. concessione a costruire n. 406 del 09/04/1997 giusto parere della C.E. espresso nella seduta del 12/02/1997;
9. autorizzazione protocollo n. 2003.0200197 del 14/11/2003 (autorizzazione allo scarico).

In data 11/02/1987 con il numero 17/120 registrata al n. 09625 veniva rilasciata l'agibilità del capannone composto da un capannone deposito materiali edili, quattro wc. con anti wc.

In data 15/07/1997 con il numero 284 veniva rilasciato il certificato di agibilità per la ristrutturazione e l'ampliamento.

7. Calcolo della consistenza

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile:

A - area produttiva piano terra:

- Part. 41 con il sub. 6 della superficie di mq. 910,80 (18,00 x 50,60)
- Part. 41 con il sub. 7 della superficie di mq. 910,80 (18,00 x 50,60)

B - area uffici piano terra e primo;

- Part. 41 con il sub. 4 della superficie catastale di mq. 323,00;

C - area abitazione piano primo

- Part. 41 con il sub. 5 della superficie catastale di mq. 90,00;

D – superficie lotto di competenza

- Particella n. 41 sub. 1 della superficie di mq. 4317,12.

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

8) CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la

dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato; il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

9. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

La città di Perugia, più precisamente Ponte Felcino, è una località con prevalente vocazione artigianale.

La richiesta del mercato è rivolta in modo discreto all'acquisto di superfici di medie dimensioni, considerando la zona comoda ai servizi. La crisi ha influito sull'andamento dei prezzi.

La carenza di offerta e le poche occasioni sono comunque raccolte da chi ha ancora capacità di investimento.

Per questo motivo l'andamento del mercato immobiliare ha risentito della crisi con variazioni al massimo del 5% dei valori.

10. Scopo della stima

Il Signor [REDACTED] quale rappresentante della [REDACTED] ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

11. Metodologia estimativa adottata

11.1 Valore di costo di riproduzione deprezzato

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici, non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, quindi si è nel caso che la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità edificatorie dell'area in cui è collocato l'immobile, qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità, potrebbe essere applicabile il metodo basato sul costo di trasformazione.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di

tipo industriale della zona , si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili datati, costruiti con tecnologie desueti e criteri distributivi, dotazioni impiantistiche, livelli di confort e di sicurezza insufficienti rispetto ai standard vigenti.

Per tali immobili, non potendo disporre dell'attualità dei costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario far ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione dei criteri distributivi, nelle dotazioni impiantistiche, nei livelli di confort e sicurezza, le caratteristiche dell'immobile da valutare. Si parla allora di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare.

Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei valori produttivi (che rappresentano le somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di produzione deprezzato è condotta a consuntivo, vale a dire riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad una epoca di stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni di ordinarietà e indifferenza. la prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti ad imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza fra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

Il procedimento:

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \text{SOMMATORIA } K - A$$

Nella quale:

V è il probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

SOMMATORIA K sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;

A è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

urbanizzazione, cui corrispondono rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

Il principio di ordinarietà in tale processo: riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinaria, ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.

11.2- Procedimento analitico per la determinazione dei costi necessari agli interventi edilizi ipotizzati

Il metodo a valore di riproduzione deprezzato, consiste nel determinare prima il valore di costo di produzione a nuovo, quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile.

Costo di produzione:

Si tratta di ipotizzare una operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = Ca + Cc + Of + Up$$

Dove:

- **VM** è il valore di mercato dell'immobile;
- **Ca** è il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;
- **Cc** è il costo di costruzione;
- **Of** sono gli oneri finanziari;
- **Up** sono gli utili del promotore / imprenditore;

In maggior dettaglio si opera con la precisazione della seguente tabella:

C_a	Costi dell'Area diretti e indiretti				C_{a1}	Costo di acquisto dell'area	
					C_{a2}	Oneri acquisto area	
C_c	Costi di Costruzione diretti e indiretti	C_{tc}	Costo tecnico di costruzione		C_{c1}	Costo opere di bonificazione dell'area	
					C_{c2}	Costo di costruzione superfici coperte	
		C_{ic}	Costi indiretti di costruzione	C_{cu}	Oneri di urbanizzazione	C_{c3}	Costo di sistemazione del e superficie aperte
				C_{cg}	Costi di gestione dell'operazione	C_{c4}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
				C_{c5}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
				C_{c6}	Oneri Professionari		
				C_{c7}	Costi per accedimenti ai pubblici servizi		
				S_g	Spese generali		
				S_c	Spese di commercializzazione		
C_f	Oneri Finanziari				C_{f1}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
					C_{f2}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U_p	Utile del Promotore				U_{pa}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area	
					U_{pc}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione	

Si procede alla determinazione dei costi maggiormente significativi necessari alla realizzazione dell'intervento.

Costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra (Cscft) :

Si determina in via prioritaria il costo di costruzione **kc** unitario; non essendo presente in letteratura specialistica un costo di costruzione riferito all'opera in oggetto si procede per comparazione a classi di edifici simili.

Per la tipologia nel contesto dell'area industriale del complesso in questione si ritiene di compararlo al prezzo riportato nella borsa immobiliare dell'Umbria della camera di commercio di Perugia pari a:

- € 350,00 (valore medio) per la superficie ad attività produttiva;
- € 850,00 (valore intermedio) per la superficie ad uffici;
- € 950,00 (valore intermedio) per la superficie ad abitazione.

Tale dato va corretto detraendo l'incidenza delle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera modesta, in modo da ottenere il costo tecnico di realizzazione della stessa struttura in esame:

- 4% per murature e tamponamenti più semplici;
- 4% per semplicità del rivestimento e finiture;
- 6% per minori impianti al servizio della superficie industriale;
- 5% per copertura piana;
- 5% per minori finiture interne.

In totale la detrazione risulta pari al 24 % ,ottenendo un costo tecnico di costruzione pari a:

- € 350,00 x (1 - 24) = €/mq. 266,00 per la superficie ad attività produttiva;
- € 850,00 x (1 - 24) = €/mq. 646,00 per la superficie ad uffici;
- € 950,00 x (1 - 24) = €/mq. 722,00 per la superficie ad abitazione.

Il costo tecnico di costruzione (**kc**) viene determinato supponendo quindi la ricostruzione dell'immobile con le stesse superfici calcolate precedentemente al punto n. 7.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Oups):

in base a quanto prescritto dall'Amministrazione comunale si valutano in €/m.c. 8,55 per un volume vuoto per pieno pari a m.c. 11.877,00.

Oneri professionali per i consulenti tecnici Op:

Costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento. Stante la complessità dell'intervento si ritiene di assumere la percentuale del 8% sul costo di costruzione **Ctc (Cscft + Cse)**.

Spese di commercializzazione Sc:

Sono pari a zero in quanto non venduta ma appaltata dalla proprietà.

Oneri finanziari Ofc:

Sono relativi alla quota di indebitamento "d" che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40% e comprendendo gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione **CT**, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$$\text{Ofc} = \text{CT}((1+r)^n - 1), \text{dove}$$

- **Ofc** corrisponde alla quota di interessi;
- **CT** ai costi diretti ed indiretti di trasformazione;
- **r** al tasso di interesse annuo praticato dagli istituti di credito o dai finanziatori, che nel caso in esame assume la percentuale del 4%;
- **n** è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

Costo di acquisto dell'area Caa:

Tale dato è in realtà una ulteriore incognita del problema in quanto la dottrina estimale consiglia di determinare tale valore con un metodo di comparazione diretta analizzando le transazioni di aree edificabili avvenute di recente nella zona in questione, con la medesima destinazione. Nel caso in esame l'area è situata nella zona industriale di Ponte Felcino in cui non sono avvenute transazioni di aree edificabili, né sono individuabili lotti edificabili, che possano fornire un qualsiasi collegamento estimale, quindi non è applicabile il metodo diretto di confronto. Per risolvere tale situazione, bisogna ricorrere ad

una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa.

Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato dell'incidenza d'area], secondo la relazione:

$$V_{area} = V_m \times I A$$

Dove:

- V_m è il valore di mercato del bene realizzato
- $I A$ è il coefficiente di incidenza d'area .

Considerando che il V_m , nel metodo a costo di costruzione risulta essere = Costo nuovo edificio + V_{area} e sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} - V_{area}) \times I A$$

$$V_{area} = \text{costo nuovo edificio} \times I A + V_{area} \times I A$$

$$V_{area} - V_{area} \times I A = \text{costo nuovo edificio} \times I A$$

$$V_{area} \times (1 - I A) = \text{costo nuovo edificio} \times I A$$

quindi si ottiene il valore dell'area in funzione del costo a nuovo edificio e dell'incidenza dell'area:

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} \times I A) / (1 - I A)$$

Stante alla zona intensiva e la destinazione d'uso non residenziale si assume un coefficiente $I A$ pari al 50%, in sintonia con quanto riporta l'osservatorio del mercato immobiliare.

Oneri sull'acquisto dell'area **Oaa:**

L'operazione di acquisto dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fisacali, di mediazione, di consulenza notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al 13% del valore di acquisto dell'area.

Profitto del promotore finanziario **Up:**

La determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'opera sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio di impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti.

E' evidente che nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato è più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita

dell'immobile (che quindi rappresenta l'incognita del problema estimale). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera privata con alti rischi di impresa, si ritiene assumere la percentuale del 2,5% sui costi ed oneri sostenuti.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edificio datato avviene sottraendo il valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento.

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - D$$

D = deprezzamento

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età del fabbricato, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di sostentamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato del bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$$

dove $A = (\text{vita trascorsa} / \text{vita utile}) \times 100$

Nel caso in esame essendo la vita utile 70 anni e la vita trascorsa 30 anni si ottiene un deprezzamento del 43%.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relative al fabbricato, in quanto il valore dell'area è scevro da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un cronoprogramma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale	0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico	$n_1 = \text{mesi}$	12
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 = \text{mesi}$	24
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 = \text{mesi}$	0
durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi}$	36

Nella seguente tabella si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra per il calcolo del valore di mercato stimato con il metodo del costo di riproduzione.

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DELL'AREA		Tasso o aliquota	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costo acquisto area	50,00%	65,00	mq.	4.317,12	140.306,40	
Oneri	Oneri acquisto area	13,00%		€		18.239,83	
Costo totale area e relativi oneri						158.546,23	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
COSTI	Costi di costruzione capannone fuori terra		266,00	mq.	1.821,60	484.545,60	
	Costi di sistemazione pavimentazione interna		155,00	mq.	1.821,60	282.348,00	
	Costi di costruzione palazzina fuori terra uffici		646,00	mq.	323,00	208.658,00	
	Costi di costruzione palazzina fuori terra appartamento		722,00	mq.	90,00	64.980,00	
	Sistemazioni aree esterne		75,00	mq.	2.296,72	172.254,00	
	Contributi di costruzione		8,55	mc.	11.877,00	101.548,35	
ONERI	Oneri professionali e spese generali amministrazione	8,00%		€	1.212.785,60	97.022,85	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti						1.411.356,80	
ONERI FINANZIARI		Costo €	Tasso r	Tempi mesl	Quantità di debito	Oneri finanziari €	
Oneri finanziari area		158.546,23	4,00%	36	60,00%		
				0,109318		10.399,17	
Oneri finanziari fabbricato		1.411.356,80	4,00%	8	60,00%		
				0,026671		22.585,38	
Oneri finanziari						32.984,55	
UTILE DEL PROMOTORE		Costo €	Oneri finanziari €	Costi e oneri finanziari	Aliquota %	Utile €	
Sul costo area e relativi finanziamenti		158.546,23	10.399,17	168.945,41	2,50%	4.223,64	
Sul costo fabbricato e relativi oneri		1.411.356,80	22.585,38	1.433.942,18	2,50%	35.848,55	
Utile del promotore						40.072,19	
Valore di riproduzione a nuovo (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						1.642.959,77	
DEPREZZAMENTO		Vita utile numero di anni	Età effettiva totale anni	A O t/n %	Incidenza v	Percentuale d	Valore €
Quota deprezzamento							
Ds = ((As+20)Z / 140 -2,86)Vn		70	30	0,43	100,00%	12,090%	198.640,06
Quota di deprezzamento						198.640,06	
Valore di riproduzione a nuovo (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						1.642.959,77	
Quota di deprezzamento						198.640,06	
Valore di riproduzione deprezzato						1.444.319,71	

Per quanto sopra il valore dell'immobile risulta pari ad €. 1.444.319,71

11. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad:

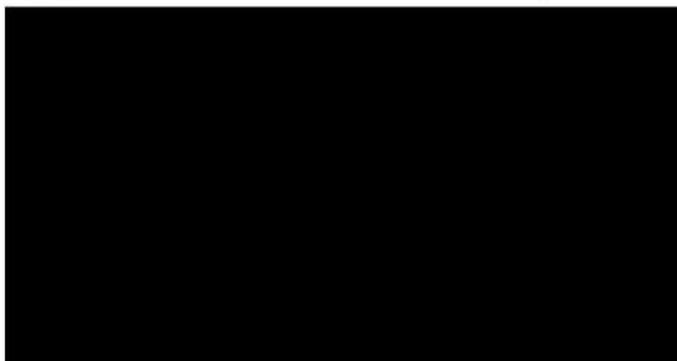
€. 1.444.319,71

(Diconsi Euro: un milione quattrocento quaranta quattro mila trecento diciannove/71)

Esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in Perugia 21 marzo 2017

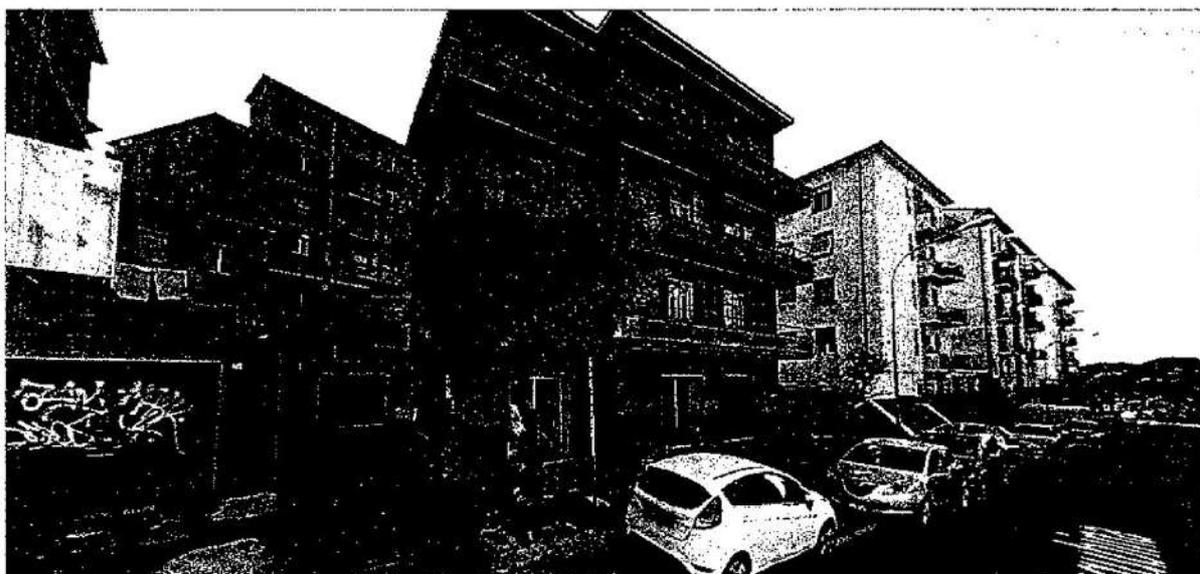


RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

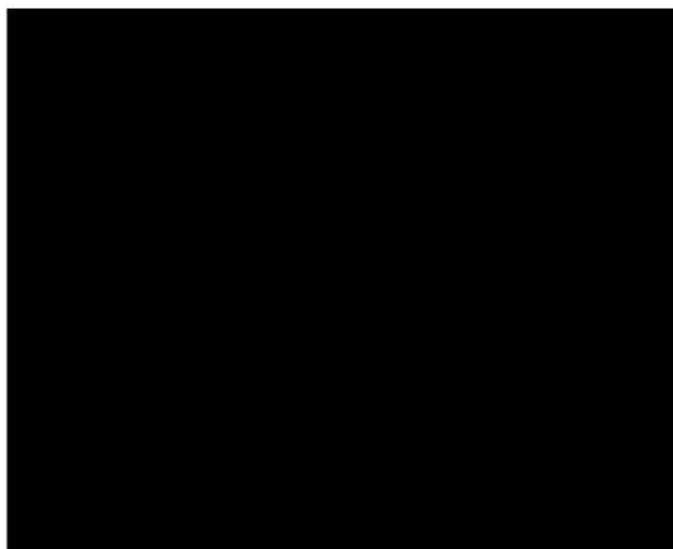
Immobile sito nel comune di Perugia,
Perugia nella Via Eugubina n. 46
descritto al Foglio 235 - Part. 2217 con il sub 16

GARAGE

di proprietà della



Perugia 21 marzo 2017



1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Signor [REDACTED] nell'interesse della [REDACTED] con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

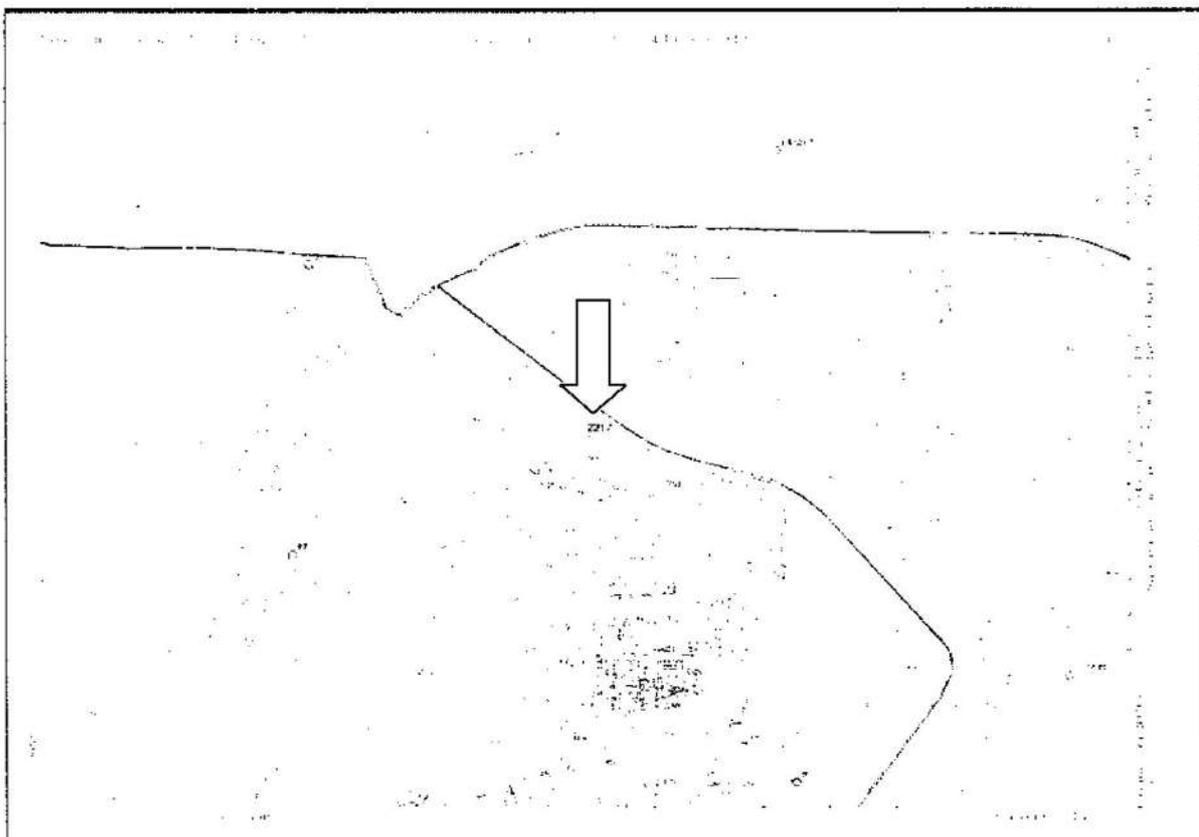
La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo a far data 17 novembre 2016.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

2. Descrizione immobile

L'immobile è sito in Perugia in Via Eugubina n. 46, risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 235 con la particella n. 2217 con il subalterno 16, categoria C/2, classe 7, mq. 34,00, superficie catastale mq. 39,00, rendita € 86,04.

Il garage, inserito nel centro abitato di Monteluca, ha accesso tramite un'area condominiale alla quale si accede direttamente dalla strada principale denominata Via Eugubina.



3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza

La costruzione risale, da informazioni rese in loco, dovrebbe risalire prima del 1970. E' stato realizzato in muratura, in un unico piano, con copertura in pendenza incastrandolo tra edifici esistenti. Le pareti perimetrali sono state realizzate contro terra o a ridosso di edifici esistenti.

4 Dati urbanistici

L'immobile ricade all'interno del perimetro che delimita il centro storico.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Lo scopo è quello di valutare il più probabile valore venale del garage, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Sono dell'avviso che il procedimento immediato più idoneo sia quello sintetico diretto.

Il procedimento sintetico diretto si basa sulla comparazione e perciò chiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello in oggetto di valutazione ed infine debbono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

5 Indagini di mercato

Per determinare il più probabile valore di mercato si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di garage nella zona interessata.

In base alla valutazione del Borsino Immobiliare per immobili ricadenti nella stessa area ed aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttivi risultato i seguenti valori:

MOSTRA
Quotazioni di vendita

 **Box & Parcheggi**

 **BOX** > Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI

2 ^a FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
603 €/mq	756 €/mq	909 €/mq	Valutometro

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari ricadenti nella stessa area ed aventi le stesse caratteristiche tipologiche e costruttivi risultato i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Semicentrale/MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D'ODDI

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L	3,6	4,5	L
Box	Normale	540	810	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1300	1700	L	4,4	6,1	L

Nel determinare il più probabile valore di mercato del garage bisogna tener conto anche del particolare momento di crisi del mercato immobiliare ed il relativo crollo delle compravendite che negli ultimi anni di riflesso ha condizionato i prezzi. Anche se di contro l'ubicazione del garage "centro storico" mantiene il valore più vicino alla proprio valore reale.

Si è proceduto anche a trovare informazioni sia sulle pubblicazioni specializzate che nella ricerca di mercato immobiliare del territorio.

Questa metotologia è stata ritenuta legittima per i seguenti motivi: l'ubicazione del bene, il raggiungimento agevole e facile tramite la viabilità esistente, la facile possibilità di dare il garage in locazione e le discrete finiture.

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli si conclude che il valore di stima richiesto, nella fattispecie il valore di mercato dell'immobile ad uso garage può assumere un valore unitario a metro quadro pari ad euro 700,00 (settecento euro).

6 Calcolo valore dell'immobile

Il valore del garage, sulla base delle considerazioni sopra riportate, risulta essere pari a:

$$\text{mq. } 39,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 27.300,00$$

7 Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad:

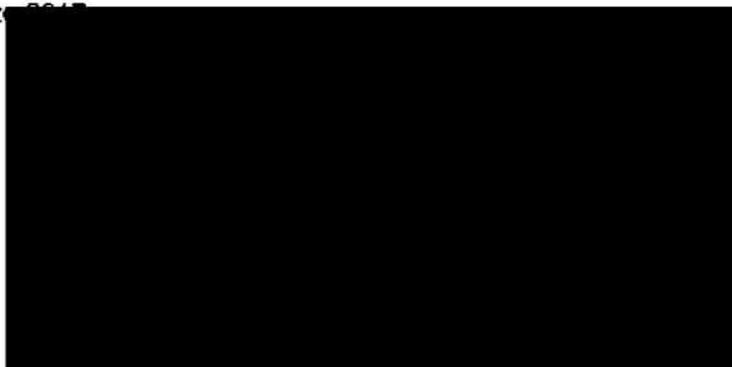
€. 27.300,00

(Diconsi Euro: ventisettemilatrecento/00),

Esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in Perugia 21 marzo 2017



RIEPILOGO

Immobile sito nel comune di Perugia, località Ponte Felcino nella Via Del Ferro descritto al Foglio 221 – Part. 41 con il sub 4, 5, 6, 7 e sub 1 (corte comune) Porzione di immobile ad uso commerciale, uffici ed abitazione custode di proprietà della [REDACTED]	euro	1.444.319,71
Immobile sito nel comune di Perugia, Perugia nella Via Eugubina n. 46 descritto al Foglio 235 - Part. 2217 con il sub 16 GARAGE di proprietà della [REDACTED]	euro	27.300,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' [REDACTED]	euro	1.471.619,71

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'intera proprietà della Soc [REDACTED] il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad:

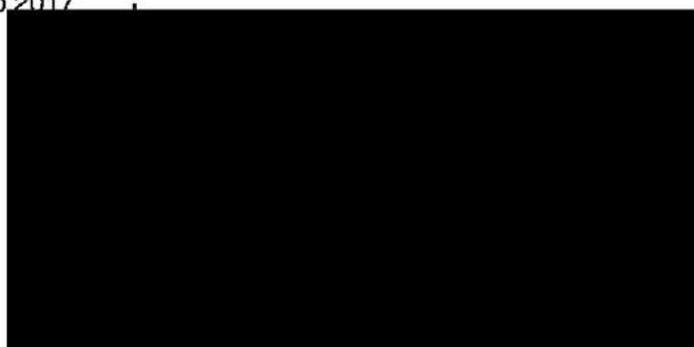
€. 1.471.619,71

(Dicomi Euro: unmilionequattrocentosettantunomilaseicendodiciannove/71)

Esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Fatto, letto e sottoscritto in Perugia 21 marzo 2017



REPERTORIO N. 1038

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventidue del mese di
marzo, nel mio Studio in [REDACTED]

- 22 marzo 2017 -

Dinanzi a me **Avv. [REDACTED]** Notaio in Perugia, i-
scritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia

E' PRESENTE:

- [REDACTED] nato a Perugia il giorno 18 settembre 1951,
ivi domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale dichiarato: [REDACTED] geometra
iscritto al [REDACTED]

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi ha presentato la perizia che precede, composta di 27
(ventisette) fogli.

fogli, chiedendo di asseverarla con giuramento.

A seguito della mia adesione alla richiesta fattami, io Nota-
io ammonisco, ai sensi di legge, il comparente, il quale pre-
sta, quindi, il giuramento di rito, ripetendo la formula:

- "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni
a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di
fare conoscere la verità".

Del che io Notaio ho ricevuto il presente verbale da me re-
datto e letto al comparente, il quale, a mia interpellanza,
dichiaratolo conforme alla sua volontà, lo approva e sotto-
scrive con me Notaio alle ore dodici circa.

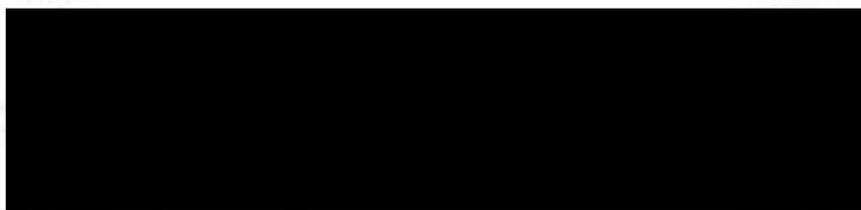
Scritto a macchina da persona di mia fiducia come per legge
ed in parte completato a mano da me Notaio su una pagina sin
qui di un foglio.

[REDACTED]

architetto

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio ≡

Allegato n.4



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 è sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Periferica/PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1100	L	3,6	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 è sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Periferica/PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1300	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000	L	2,8	3,4	L

Box	NORMALE	355	510	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1350	L	3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 è sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Periferica/PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	325	440	L	1,1	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	395	550	L	1,3	1,9	L

Laboratori NORMALE 415 550 L 1,4 1,9 L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 è sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Semicentrale/MONTELUCE, SAN MARCO, MONTE GRILLO, PONTE D'ODDI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,3	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1300	L	3,6	4,5	L

Box	NORMALE	540	810	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,4	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



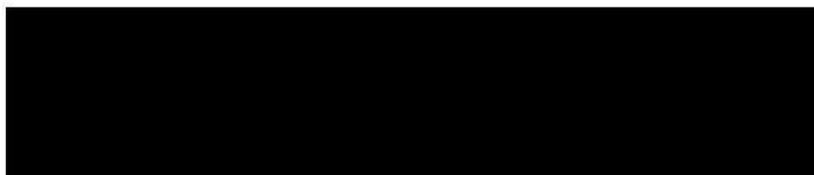
Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**

 *architetto*

Consulenze Tecniche ≡ Architettura ≡ Pianificazione Urbanistica ≡ Problematiche dell'ambiente e del Territorio ≡

Allegato n.5



PERUGIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico di pregio	-	-	1.900	2.900	1.300	1.700	1.000	1.400
	Centro storico	-	-	1.400	2.300	1.200	1.500	800	1.200
	Semicentro	1.400	2.200	1.100	1.600	1.000	1.400	800	1.000
	Semiperiferia	1.300	1.800	1.000	1.500	700	1.200	500	900
	Periferia	900	1.400	900	1.300	650	1.100	500	750
	Zona agricola	900	1.200	700	1.000	600	900	400	650
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico di pregio	2.800				4.800			
	Centro storico	1.200				2.600			
	Semicentro	1.000				2.300			
	Semiperiferia	900				1.800			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico di pregio	1.600				2.200			
	Centro storico	1.400				2.000			
	Semicentro	800				1.900			
	Semiperiferia	700				1.200			
	Periferia	600				900			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	600	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		30/m ³				100/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.000/Ha				23.000/Ha			

AFFITTI / CANONE MENSILE

PERUGIA		Vani 2		Vani 3		Vani 4		Vani 5	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico di pregio	200	350	250	450	300	550	400	500
	Centro storico	200	300	250	400	300	450	400	550
	Semicentro	200	300	250	350	300	400	350	450
	Semiperiferia	200	250	250	300	300	350	350	400
	Periferia	200	250	230	300	250	350	300	350
	Zona agricola	-	-	-	-	-	-	-	-
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico di pregio	15				28			
	Centro storico	9				16			
	Semicentro	8				11			
	Semiperiferia	5				7			
	Periferia	4				7			
UFFICI	Centro storico di pregio	6				9			
	Centro storico	6				8			
	Semicentro	6				9			
	Semiperiferia	5				7			
	Periferia	4				6			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	2,50	4,50	2,00	3,50	1,50	2,00		

N.B. VANO: intesa anche la cucina abitabile.

Per appartamenti arredati, incrementi dal 10% al 30%.