

Perugia, 3 giugno 2021

## EREDI DI FAINA GIANFRANCO

con sede in Corciano, Via J. Gutenberg n. 15



### RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Il Tecnico stimatore

  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)



## IL TECNICO ESTIMATORE

La presente relazione tecnica di stima è stata redatta dal Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

## INCARICO

Il sottoscritto Tecnico è stato incaricato dai sig.ri \_\_\_\_\_, eredi del sig. \_\_\_\_\_ di redigere una relazione di stima e valutazione economica del più verosimile valore di mercato relativo ai beni immobili di proprietà del de cuius

In ottemperanza al suddetto incarico, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

## DATI SALIENTI DELLA PROPRIETÀ

Denominazione attuale: \*

Sede legale: C

Partita Iva:

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

## DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno suddividere l'intero compendio immobiliare in un **N. 6 LOTTI** e precisamente:

**Lotto n. 1:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su struttura ricettiva ubicata in Corciano, Via J. Gutenberg n. 15.

**Lotto n. 2:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su terreno edificabile di superficie pari a mq 1.063 ubicato in Comune di Corciano, Via A. Usodimare.

**Lotto n. 3:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su terreno edificabile di superficie pari a mq 7.880 ubicato in Comune di Corciano, Via J. Gutenberg.

**Lotto n. 4:** diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto di superficie pari a mq 5.220, oltre a diritti di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà su rata di terreno di superficie pari a 340 mq, ubicata in Comune di Corciano, Loc. Mandrello-Palazzone.

**Lotto n. 5:** diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al piano secondo di palazzina bifamiliare, sita in Comune di Corciano, Fraz. Mantignana Via Leonardo da Vinci n. 163, oltre a soffitta al piano sottotetto, garage e magazzino al piano terra e diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su porzione di soffitta con terrazza al piano sottotetto e su rata di terreno su cui insisteva un manufatto ad oggi demolito.

**Lotto n. 6:** diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 470, ubicato in Comune di Corciano, Fraz. Mantignana Via Fiorenzo Di Lorenzo.

## LOTTO N. 1

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per diritti di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Corciano, fraz. Le Cupc, Via J. Gutenberg n. 15, ed è rappresentato da un fabbricato ad uso turistico ricettivo con destinazione ad hotel tre stelle, oltre corte pertinenziale. Il bene è ubicato in zona periferica, distante circa 13 km dalla città Perugia, ed è facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia, uscita Mantignana, percorrendo la SS 728.

Da Via J. Gutenberg si accede direttamente ad un ampio parcheggio bitumato antistante il fabbricato.

Il compendio immobiliare è costituito da due fabbricati edificati in aderenza tra loro e realizzati in epoche differenti.

La porzione di più remota edificazione, che si affaccia sul parcheggio sopra descritto, si eleva su tre piani fuori terra. Al piano terra si trova l'ingresso, la hall-reception, la sala colazioni, la sala gioco, oltre a locali adibiti ad ufficio, magazzini e bagni. Per maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie allegate. Il piano primo, raggiungibile tramite scala interna, è destinato a sala pranzo, cucina e locali accessori. Al secondo piano sono presenti n. 11 camere, tutte

provviste di bagno interno. La porzione in oggetto è inoltre dotata di scala esterna che collega i tre piani.

La porzione di più recente edificazione è stata realizzata in collegamento con il fabbricato sopra descritto e si eleva su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; tutti i piani sono collegati tramite un'ampia scala elicoidale ed ascensore. Il piano seminterrato è suddiviso in due vani principali rappresentati da un'ampia sala comune e da un vano con destinazione a palestra, ma ancora allo stato grezzo, oltre a vani accessori quali bagni, locali tecnici, ecc.

La palestra è accessibile anche dalla corte pertinenziale tramite una rampa carrabile esterna.

Il piano terra è suddiviso in sala pranzo con bagni e vani destinati a cucina, in prosecuzione della cucina presente nel fabbricato adiacente. Antistante alla sala pranzo è presente un ampio terrazzo pavimentato, coperto tramite tettoia in legno, oltre a porticato e piscina. Ai piani primo e secondo sono presenti n. 34 camere, tutte dotate di bagno interno ed alcune di terrazzino. Anche tale porzione è provvista di scala esterna al servizio di tutti i piani fuori terra. Al di sopra del porticato posto sul lato nord è stato realizzato un appartamento destinato al custode.

L'intero complesso immobiliare è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e di raffrescamento, impianto antincendio, impianto di rilevamento fumi e sistema di allarme acustico.

Stante la complessità del compendio immobiliare, per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

La struttura ricettiva è provvista di un'ampia corte esterna costituita dal parcheggio posto lungo Via Gutenberg e da una vasta area adibita a giardino con presenza di piante arboree ed arbustive ornamentali, alla quale si accede anche tramite un cancello carrabile posto lungo Via A. Usodimare.

Lo stato conservativo e di manutenzione si può definire buono per tutta la struttura; il piano terra della porzione di più remota edificazione, limitatamente ai locali destinati ad uffici e sala gioco, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

## **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale una parte del compendio immobiliare in oggetto è concessa in affitto alla società \_\_\_\_\_ con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/12/2020 registrato in data 03/12/2020 al n. 11774 serie 3T. La scadenza è stabilita al 30/11/2026 con rinnovo tacito per altri 6 anni, con un canone pari ad € 16.800,00 annui.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**Catasto fabbricati del Comune di Corciano**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	203	1	D/2				€ 14.171,58
9	203	2	A/3	2	3,5 vani		€ 180,76
9	236		D/2				€ 15.555,68

**Catasto terreni del Comune di Corciano**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	203	Ente urbano		3.040 mq		
9	236	Ente urbano		3.050 mq		
9	1021	Semin. Arb.	3	1.588 mq	€ 4,51	€ 5,74
9	1022	Semin. Arb.	3	441 mq	€ 1,25	€ 1,59

**FORMALITÀ**

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

**Iscrizione ipotecarie:**

- **N.P. 2719 del 29/06/2001:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Lire 3.400.000.000 di cui Lire 1.700.000.000 per sorte, durata anni 15, atto a rogito Notaio Capo Cesare Augusto in data 28/06/2001 rep. n. 25927, a favore di Banca Toscana S.p.A con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_ ; gravante solo sugli immobili censiti al Foglio n. 9 partt. n. 203 sub 1, n. 203 sub 2, n. 236;
- **N.P. 4049 del 27/06/2003:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio Capo Cesare Augusto in data 26/06/2003 rep. n. 26772 a favore di Banca Toscana S.p.A con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_ , e \_\_\_\_\_ ; gravante su tutti gli immobili oggetto di stima;
- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro \_\_\_\_\_

; gravante solo sugli immobili censiti al Foglio n. 9  
partt. n. 203 sub 1, n. 203 sub 2, n. 236.

### **SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA**

Dall'esame della documentazione fornita dai committenti, si è rilevato che per il compendio immobiliare oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 2118 del 11/01/1979 costruzione fabbricato per uso ricreativo;
- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 2683 del 22/12/1980 per variante ed ampliamento del fabbricato per uso ricreativo;
- Permesso di agibilità di fabbricato ad uso ricreativo e ricettivo n. 2118 del 07/09/1982;
- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 10080 del 31/12/1997 per ampliamento di attività ricettiva e cambio d'uso edificio esistente;
- Concessione edilizia n. 426 del 31/12/1999 per variante alla c.e. 10080/97;
- D.I.A. prot. n. 5162 del 01/03/2000;
- D.I.A. prot. n. 11040 del 11/05/2000;
- Concessione edilizia n. 361/00 del 02/10/2000 per realizzazione di un muro di sostegno;
- Certificato di agibilità della parte ampliata dell'edificio destinato ad attività ricettiva (ad esclusione del piano seminterrato) e di abitabilità dell'appartamento di civile abitazione (alloggio custode) del 30/11/2000;
- Concessione a sanatoria n. 3379/86 del 15/03/2001 per ampliamento sottotetto dell'edificio adibito a ristorante-albergo e ad uso ricreativo;
- Concessione edilizia n. 94/01 del 18/07/2001 per variante in corso d'opera alla c.c. n. 361/00;
- Permesso di costruire n. 90 del 03/12/2003 per completamento opere interne del piano interrato di cui alle C.e. nn. 10080/97 e 426/99;
- Certificato di agibilità parziale n. 21/2008 rilasciato dal Comune di Corciano in data 11/03/2008, relativo al piano primo sottostrada;

Quanto alla regolarità urbanistica e catastale, si segnala la presenza di alcune difformità relativamente ai prospetti, ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di tettoie; per tali difformità sarà necessario procedere, ove possibile, alla regolarizzazione urbanistica e catastale o altrimenti provvedere alla rimessa in pristino.

## **AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

La struttura alberghiera è provvista delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Autorizzazione per l'esercizio di attività alberghiera n. 20 del 20/09/2001;
- Determinazione Dirigenziale n. 4905 del 05/06/2002 Attribuzione di classifica definitiva;
- Autorizzazione sanitaria prot. n. 29138 del 27/11/2002.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

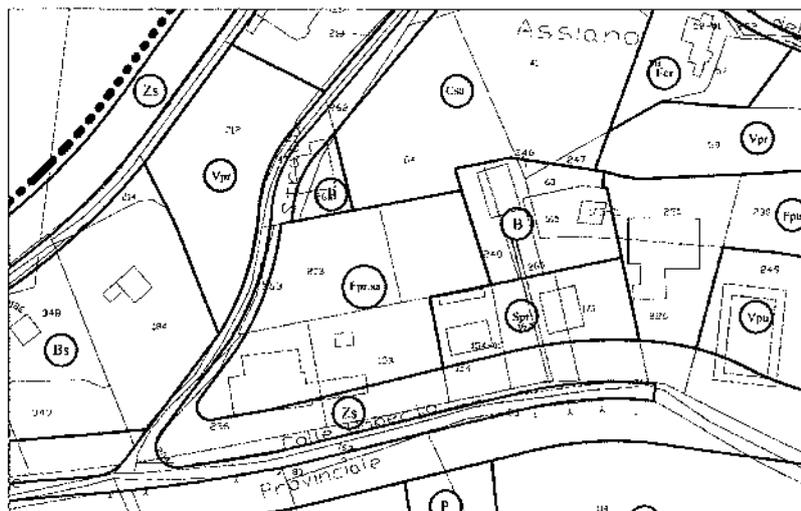
Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particelle n° 203-1021-1022: le particelle ricadono interamente nella macroarea n. 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.
- Foglio n° 9 – Particella n° 236: la particella ricade interamente nella macroarea n. 1: parte insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate; parte aree di rispetto agli ambiti urbani.

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particelle n° 203-236: Parte zona Fpr.sa – Aree per attrezzature e servizi privati sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 9 – Particelle n° 1021-1022: Zona Fpr.sa – Aree per attrezzature e servizi privati sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136.



## PROVENIENZA

Il compendio immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 1021-1022: atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/10/1997, rep. n. 61876, trascritto a Perugia in data 03/11/1997 al n.15585 di formalità;
- Particella n. 236: atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo del 02/02/1977, rep. n. 309, trascritto a Perugia in data 11/02/1977 al n. 1825 di formalità;
- Particella n. 203: atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo del 21/06/1989, rep. n. 14712, trascritto a Perugia in data 01/07/1989 al n. 8743 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

### A) STRUTTURA RICETTIVA

Il giudizio di stima per i fabbricati in oggetto verrà condotto attraverso una metodologia di analisi di tipo indiretto ed in particolare attraverso il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Con riferimento anche alle linee guida dell'Agenzia dell'Entrate, tale approccio consente di determinare il valore attuale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ( $V = K + P$ ).

Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma dei seguenti fattori:

1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
3. costo a nuovo degli impianti fissi;
4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
5. oneri concessori e di urbanizzazione;
6. oneri finanziari.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, tenendo conto del principio dell'ordinarietà.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle componenti strutturali ed impiantistiche, riscontrabili anche nella letteratura di settore, si fa riferimento al procedimento conosciuto come "*breakdown method*".

Tale procedimento parte dal considerare il degrado come un elemento complesso, la cui misurazione prende le mosse dalla sua scomposizione in componenti elementari, distinguibili in:

- deterioramento fisico rimediabile;
- obsolescenza funzionale rimediabile;
- deterioramento fisico non rimediabile;

- obsolescenza funzionale non rimediabile;
- obsolescenza esterna, intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari.

Per l'oggetto della presente stima, si può ritenere che la parte rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale è, in modo del tutto analogo a quanto previsto per l'approccio reddituale, identificabile nelle spese di manutenzione, vale a dire quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria, nel segmento territoriale di riferimento.

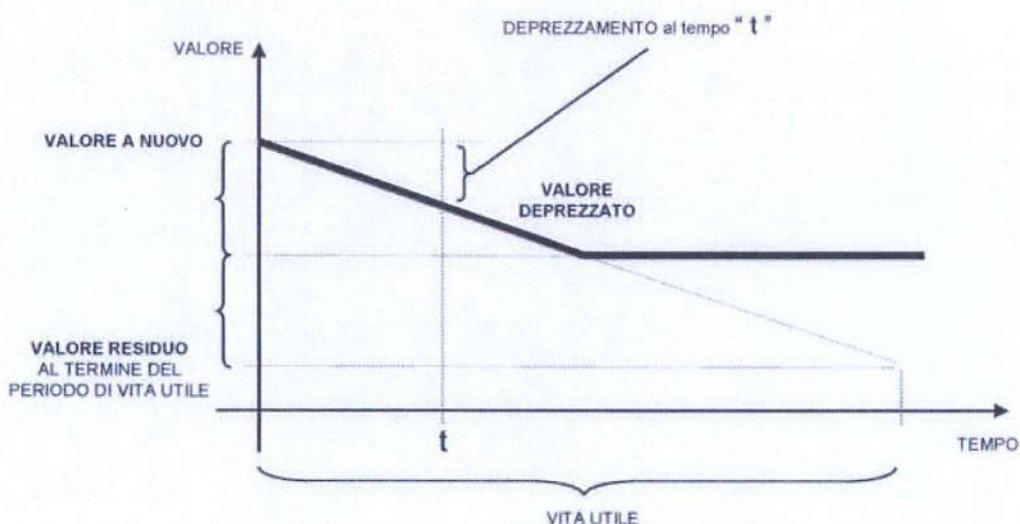
La parte non rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale coincide con quella che, nell'approccio reddituale, viene calcolata attraverso la determinazione delle quote di reintegrazione, valutate sulla base del costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e del costo medio di rimpiazzo per gli impianti, entrambi diminuiti del valore dei materiali residui e tenuto conto del prevedibile periodo di vita utile (economica) dei beni in esame.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe queste componenti di deprezzamento possono essere calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della vita effettiva (VTE), ossia del periodo trascorso dall'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene;
- della vita utile (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

In tema di deprezzamento, si osserva, inoltre, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differenti, a volte anche in maniera significativa.

Si assume quindi un modello di deprezzamento complessivo lineare, con riferimento anche alla tabella di seguito riportata:



**Figura n.1**  
[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

		VTEFFETTIVA / VTUTILE [ age life ratio ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ Vr ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

**Tabella n.1**  
[ Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Si riportano nel seguito i principali risultati dei calcoli ottenuti, distinguendo la porzione di più remota edificazione, comprendente n. 11 camere, da quella più recente, di 34 camere:

	Vte1 (vita effettiva immobiliare)	Vte2 (vita effettiva impianti)	Vte1 (vita utile immobiliare)	Vte2 (vita utile impianti)	Vr1 (valore residuo immobili)	Vr1 (valore residuo impianti)	D1 (deprezzamento immobili)	D2 (deprezzamento impianti)
Porzione in ampliamento	20	20	80	25	20%	10%	76%	55%
Porzione originaria	40	40	80	25	20%	10%	60%	55%

In considerazione poi dell'ubicazione dell'immobile relazionata alla sua destinazione ricettiva e di conseguenza della sua ridotta appetibilità sul mercato, nonché della necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale di alcune difformità riscontrate, si ritiene corretto ridurre il valore così come determinato col metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato, di un ulteriore 10%.

<b>PORZIONE DI PIÙ REMOTA EDIFICAZIONE</b>	
Costo parametrico di costruzione a camera (3 stelle) - fonte Elenco Prezzi DEI	€ 63.790,00
Costo parametrico di sistemazione spazi esterni compreso parcheggi a camera (3 stelle)	€ 3.000,00
N. camere complesso alberghiero	11
Costo di costruzione complesso alberghiero	€ 734.690,00
<b>DETERMINAZIONE COMPONENTI DI COSTO GLOBALI E DI DEPREZZAMENTO</b>	
Valore del lotto	€ 88.163,00
Costo realizzazione	€ 734.690,00
di cui: - immobili	€ 440.814,00 circa
- impianti	€ 293.876,00 circa
Spese tecniche	€ 29.388,00 circa
Oneri concessori e di urbanizzazione	€ 58.775,00 circa
Oneri finanziari	€ 13.224,00 circa
Profitto del promotore	€ 73.469,00 circa
Costo complessivo	€ 909.546,00
Vita effettiva immobile (Vte1)	40 anni
Vita utile immobili (Vtu1)	80 anni
Vita effettiva impianti (Vte2)	40 anni
Vita utile impianti (Vtu2)	25 anni
Valore residuo immobili (Vr1)	20%
Valore residuo impianti (Vr2)	10%
Costo a nuovo immobili (Cn1)	€ 545.728,00
Costo a nuovo impianti (Cn2)	€ 363.818,00
VTel/VTu1	0,5
VTel/VTu2	1,6
Deprezzamento immobili (D1)	60%
Deprezzamento impianti (D2)	55%
Costo complessivo deprezzato per obsolescenza e vetustà	€ 615.700,00
Deprezzamento per appetibilità sul mercato e valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche	-€ 61.570,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 554.130,00</b>

<b>PORZIONE DI PIÙ RECENTE EDIFICAZIONE</b>	
Costo parametrico di costruzione a camera (3 stelle) - fonte Elenco Prezzi DEI	€ 63.790,00
Costo parametrico di sistemazione spazi esterni compreso parcheggi a camera (3 stelle)	€ 3.000,00
N. camere complesso alberghiero	34
Costo di costruzione complesso alberghiero	€ 2.270.860,00
<b>DETERMINAZIONE COMPONENTI DI COSTO GLOBALI E DI DEPREZZAMENTO</b>	
Valore del lotto	€ 272.503,00
Costo realizzazione	€ 2.270.860,00
di cui: - immobili	€ 1.362.516,00
- impianti	€ 908.344,00

Spese tecniche	€ 90.834,00
Oneri concessionari e di urbanizzazione	€ 181.669,00
Oneri finanziari	€ 40.875,00
Profitto del promotore	€ 227.086,00
Costo complessivo	€ 2.811.325,00
Vita effettiva immobile (Vte1)	20 anni
Vita utile immobili (Vtu1)	80 anni
Vita effettiva impianti (Vte2)	20 anni
Vita utile impianti (Vtu2)	25 anni
Valore residuo immobili (Vr1)	20%
Valore residuo impianti (Vr2)	10%
Costo a nuovo immobili (Cn1)	€ 1.686.795,00
Costo a nuovo impianti (Cn2)	€ 1.124.530,00
VTel/VTu1	0,3
VTel/VTu2	0,8
Deprezzamento immobili (D1)	76%
Deprezzamento impianti (D2)	55%
Costo complessivo deprezzato per obsolescenza e vetustà	€ 2.172.959,00
Deprezzamento per appetibilità sul mercato e valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche	-€ 217.296,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 1.955.663,00</b>

In definitiva, con riferimento alle tabelle sopra riportate, il più probabile valore di mercato all'attualità della struttura ricettiva è risultato complessivamente pari ad **€ 2.509.792,00**.

#### B) APPARTAMENTO DEL CUSTODE

Quanto all'appartamento del custode, identificato con la part. n. 23 sub 2, vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutarlo secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;

- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

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

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Mq 65 x €/mq 600,00 = € **39.000,00**

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Sommano € 2.509.792,00 + € 39.000,00 = € 2.548.792,00

Diritti spettanti a Faina Gianfranco: € 2.548.792,00/2 = € **1.274.396,00**

Tale importo, arrotondato a € **1.275.000,00** (Unmilione duecentosettantacinquemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## **SIGNIFICAZIONI**

In considerazione delle caratteristiche dell'intero compendio immobiliare, stante la conformazione fisica dei luoghi e dell'elevata superficie a disposizione (coperta e scoperta), al fine di rendere il bene maggiormente appetibile sul mercato e quindi prospettare una maggiore valorizzazione economica in fase di vendita, il sottoscritto ritiene che possa essere conveniente valutare la possibilità di suddivisione in più lotti, sottolineando però che gli stessi dovranno essere resi autonomi ed indipendenti, anche dal punto di vista della componente impiantistica; il tutto in funzione della risposta del mercato.

## **LOTTO N. 2**

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per diritti di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà*

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

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 1.063 ubicato in Comune di Corciano, Via A. Usodimare.

Il lotto è raggiungibile dalla via pubblica esclusivamente tramite la part. n. 203 e pertanto dovrà essere prevista la costituzione di una servitù di passaggio sulla stessa.

Allo stato attuale il terreno si presenta non edificato e occupato da vegetazione spontanea.

L'area in oggetto ricade all'interno del comparto residenziale Csa in loc. Assiano-Capocavallo approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 67 del 21/10/1996 e n. 22 del 14/04/1997; il lotto, identificato con il n. 11, ha potenzialità edificatoria pari a mc 1070. Ha un accesso indipendente dal resto del comparto e potrà essere attuato anche in maniera diretta, come previsto per legge, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che garantisca la realizzazione dei relativi standard e degli eventuali ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore.

## **DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**Catasto terreni del Comune di Corciano**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	1023	seminativo arb.	3	1.063 mq	€ 3,02	€ 3,84

**FORMALITÀ**

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

**Iscrizione ipotecaria:**

- **N.P. 4049 del 27/06/2003:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio Capo Cesare Augusto in data 26/06/2003 rep. n. 26772 a favore di Banca Toscana S.p.A con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_, e

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particella n° 1023: la particella ricade interamente nella macroarea n. 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particella n° 1023: Zona Csa – Zone per nuovi insediamenti residenziali sottoposte a strumenti attuativi operanti.

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136.



- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Potenzialità edificatoria mc 1.070 x €/mc 80,00 = € 85.600,00

Diritti spettanti a Faina Gianfranco: € 85.600,00/2 = € **42.800,00**

Tale importo, arrotondato a € **43.000,00** (Quarantatremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## LOTTO N. 3

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per diritti di 1/2 della piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 7.880 ubicato in Comune di Corciano, Via J. Gutenberg.

Allo stesso si accede direttamente dalla via pubblica e ad oggi si presenta in parte coltivato ad orto familiare ed in parte inerbito con vegetazione spontanea. Sull'area è stato edificato senza titolo abilitativo un manufatto in lamiera con adiacente tettoia precaria, i quali dovranno essere rimossi. Era inoltre presente un manufatto catastalmente identificato con la part. n. 608, oggi demolito. Il terreno si trova ad un livello inferiore rispetto al piano di campagna della strada pubblica ed ha giacitura pianeggiante.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Corciano, l'area è classificata come Zona Pra3 per 3.850 mq circa, Zona Vau per 60 mq circa, Zona P per 1.093 mq circa, Zona Zs per 2.870 mq circa e Strada per 7 mq circa.

Il terreno ricade all'interno del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 11 del 30/03/2010.

### DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### Catasto fabbricati del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	608		C/2	2	8 mq	9 mq	€ 8,68

#### Catasto terreni del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
16	608	ente urbano		9 mq		
16	80	semnativo arb.	1	260 mq	€ 1,41	€ 1,34
16	607	semnativo arb.	1	3.151 mq	€ 17,09	€ 16,27
16	5	semnativo arb.	1	4.460 mq	€ 24,19	€ 23,03

### FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizione ipotecarie:

- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

### Trascrizioni:

Si evidenzia che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16005, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2802 di formalità, è citata l'esistenza di una servitù di passo carrabile costituita con atto a rogito Notaio Francesco Tei del 28/11/1973, rep. n. 68786.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato: le particelle ricadono interamente nella macroarea n. 1: parte insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove previsioni; parte Aree di rispetto agli ambiti urbani.

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 16 – Particella n° 5: Parte zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano; Parte zona P – Aree destinate a parcheggi; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 16 – Particella n° 80: Parte Zona Zs – Fasce di rispetto stradale; Parte strada di P.R.G.
- Foglio n° 16 – Particella n° 607: Parte zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano; Parte zona P – Aree destinate a parcheggi; Parte zona Vau – Aree agricole urbane; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 16 – Particella n° 608 Zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano.



Le particelle ricadono all'interno del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 11 del 30/03/2010.

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136 e art.142, comma 1, lett. c), oltre a vincolo per Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua.

## **PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 80-607-608: atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16005, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2802 di formalità;
- Particella n. 5: atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16006, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2803 di formalità.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- disponibilità dei beni, liberi o meno;

- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori assegnati, riferiti alla superficie catastale, tengono comunque conto della destinazione d'uso prevista.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie catastale mq 7.880 x €/mq 15,00 = € 118.200,00

Diritti spettante € € 118.200,00/2 = € **59.100,00**

Tale importo, arrotondato a € **59.000,00** (Cinquantanovemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## LOTTO N. 4

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per la piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo coltivato ad oliveto di superficie pari a mq 5.220, oltre a diritti di ½ della piena proprietà su rata di terreno di superficie pari a 340 mq, ubicati in Comune di Corciano, Loc. Mandrello-Palazzone. Trattasi di terreno a giacitura collinare, sistemato a gradoni, su cui insistono piante di olivo disetanee, a sesto pressoché regolare, sottoposto alle ordinarie pratiche agricole.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di

## RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

### Catasto terreni del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	36	seminativo arb.	4	5.220 mq	€ 10,78	€ 16,18
1	79	seminativo arb.	4	340 mq	€ 0,70	€ 1,05

## FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

### Iscrizione ipotecaria:

- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

Si segnala che sono stati erroneamente gravati diritti di  $\frac{1}{2}$  sul bene identificato al Foglio n. 1 part. n. 79 contro quando in realtà tale quota era di proprietà di terzi.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come zona E2 – Aree agricole.

L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico - R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267 e rientra tra le "Aree il cui interesse archeologico è relativo ad indizi o identificate a seguito di scavi o recuperi".

## PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietà tramite atto di compravendita redatto dal Notaio Carlo Mari Cesarini in data 30/12/1970, rep. n. 37398, trascritto a Perugia in data 30/01/1971 al n. 1101 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati del Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia rilevazione anno 2019 Edizioni Exco.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo per gli oliveti: accesso, densità, esposizione ed età.

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

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

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

## **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

mq 5.220 x €/mq 2,00 = € 10.440,00

mq 340 x €/mq 2,00 = € 680,00/2 = € 340,00

**Sommano € 10.780,00**

Tale importo, arrotondato ad € **11.000,00** (Undicimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## **LOTTO N. 5**

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per la piena proprietà ed in parte per diritti di ½.*

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

I beni oggetto di stima sono rappresentati da diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al piano secondo di palazzina bifamiliare, sita in Comune di Corciano, Fraz. Mantignana Via Leonardo da Vinci n. 163, oltre a soffitta al piano sottotetto, garage e magazzino al piano terra e diritti di piena proprietà per la quota di ½ su porzione di soffitta con terrazza al piano sottotetto e su rata di terreno su cui insisteva un manufatto ad oggi demolito. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle corti comuni.

Il fabbricato si eleva su quattro piani fuori terra e presenta facciate intonacate e tinteggiate e tetto a falde inclinate.

L'appartamento in oggetto, posto al piano secondo, ha una superficie commerciale pari a mq 126 circa ed è così suddiviso: ingresso-cucina-soggiorno, n. 3 camere e due bagni; è inoltre presente un terrazzo. Quanto alle finiture, sono presenti pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in cotto nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, finestre in legno provviste di doppi vetri, zanzariere e serrande avvolgibili in pvc, porte in legno; i bagni sono provvisti di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono normalmente accessoriati. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo.

Il magazzino al piano terra ha accesso dall'esterno e dall'interno; ha una superficie commerciale pari a mq 18 circa e presenta finiture al grezzo ed impianto elettrico esterno.

Il garage al piano terra, di superficie commerciale pari a mq 37 circa, presenta un accesso dall'interno tramite porta in legno ed un accesso dall'esterno tramite porta in metallo e vetro; presenta pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso con faretti incassati e pavimento in gres. Al suo interno è stato ricavato un piccolo bagno. La porzione di soffitta di pertinenza dell'appartamento, ubicata al piano terzo, ha una superficie pari a mq 19 circa e presenta pavimento in gres, pareti tinteggiate, soffitto rivestito in perlinato di legno, finestra in alluminio e porta in legno; al suo interno è stato ricavato un bagno. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico-sanitario. La porzione di soffitta detenuta per la quota di ½ presenta una diversa distribuzione degli spazi interni ed è stata suddivisa arbitrariamente in due porzioni, utilizzate in via esclusiva dai proprietari degli appartamenti sottostanti. Allo stesso livello è presente una terrazza di mq 47 circa sulla quale è stata realizzata una piccola tettoia a copertura della porta di accesso.

**DISPONIBILITÀ**

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è occupato dal sig. dalla sua famiglia.

**RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO**

**Catasto fabbricati del Comune di Corciano**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
13	168	6	C/6	2	32 mq	38 mq	€ 71,06
13	168	1	C/2	3	14 mq	20 mq	€ 18,08
13	168	5	A/3	4	6,5 vani	146 mq	€ 469,98
13	168	8	C/2	4	39 mq	47 mq	€ 60,43
13	383	2	C/2	2	16 mq		€ 17,35

**Catasto terreni del Comune di Corciano**

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
13	168		ente urbano		154 mq		
13	383		ente urbano		276 mq		

## FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalla seguente iscrizione:

### **Iscrizione ipotecarie:**

- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

Si segnala che sono stati erroneamente gravati diritti di  $\frac{1}{2}$  sui beni identificati al Foglio n. 13 part. n. 168 sub 8 e n. 383 sub 2 contro Sandrina Fiorucci, quando in realtà tale quota era di proprietà di terzi.

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici del Comune di Corciano, è stato possibile individuare gli estremi dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n. 2930/61;
- Pratica edilizia n. 4062/62;
- Condono n. 10617/86;
- Condono n. 10618/86;
- Pratica n. 3268/96.

Non essendo stato possibile visionare le pratiche edilizie sopra menzionate, a causa delle difficoltà da parte dei tecnici del Comune per il loro reperimento, lo scrivente non ha potuto verificare l'effettiva corrispondenza delle stesse all'immobile in oggetto e non può esprimere un parere circa la regolarità edilizia del fabbricato.

## PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Carlo Mari Cesarini in data 30/12/1970, rep. n. 37398, trascritto a Perugia in data 30/01/1971 al n. 1101 di formalità;

- Atto di divisione e permuta redatto dal Notaio Cesare Augusto Capo in data 14/07/1987, rep n. 11519, trascritto a Perugia in data 06/08/1987 al n. 10954 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

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

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

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

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. La valutazione è comprensiva del valore della corte pertinenziale. La valutazione espressa è comprensiva del valore dei diritti proporzionali sulle parti comuni.

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Part.	Sub	Descrizione	Proprietà	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
168	5	appartamento	1	130,7	850,00	111.095,00
		terrazzo	1			
		soffitta	1			
168	6	garage	1	37	425,00	15.725,00
168	1	magazzino	1	18,5	200,00	3.700,00
168	8	soffitta	0,5	41	200,00	4.100,00
		terrazzo	0,5	47	250,00	5.875,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 140.495,00</b>

Tale importo, arrotondato a **€ 140.000,00** (Centoquarantamila/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto.

## **LOTTO N. 6**

*Beni di pertinenza degli eredi di*

*per la piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 470, ubicato in Comune di Corciano, Fraz. Mantignana Via Fiorenzo Di Lorenzo. Lo stesso è posto in adiacenza al fabbricato di cui al lotto precedente ed è interamente re-

cintato tramite muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera metallica, interposta a colonne in muratura. Il lotto è provvisto di accesso carrabile tramite cancello metallico scorrevole ad apertura automatizzata. L'intera superficie è inerbita e vi è stato realizzato un manufatto in legno, ad uso rimessa, appoggiato su platea in cemento, di superficie coperta pari a 24 mq circa; sono inoltre presenti due fontanelle ed una vasca ornamentale.

Il lotto è classificato dal vigente P.R.G. come Zona B – Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata.

### DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### Catasto terreni del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
13	582	seminativo arb.	1	60 mq	€ 0,33	€ 0,31
13	380	seminativo arb.	1	410 mq	€ 2,22	€ 2,12

### FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:

#### Iscrizione ipotecaria:

- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb.

C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 c ss.mm.ii.) come di seguito indicato: le particelle ricadono interamente nella macroarea n. 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroarce nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come Zone B – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate Tipo a) e b).

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136.

## **PROVENIENZA**

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio Carlo Mari Cesarini in data 30/12/1970, rep. n. 37398, trascritto a Perugia in data 30/01/1971 al n. 1101 di formalità;
- Atto di divisione e permuta redatto dal Notaio Cesare Augusto Capo in data 14/07/1987, rep n. 11519, trascritto a Perugia in data 06/08/1987 al n. 10954 di formalità.

## **PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA**

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;

- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie catastale mq 470,00 x €/mq 40,00 = € 18.800,00

Tale importo, arrotondato a € **19.000,00** (Diciannovemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

### RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI IMMOBILI

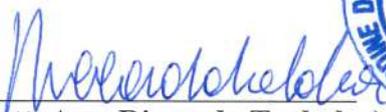
LOTTO N. 1	1.275.000,00
LOTTO N. 2	43.000,00
LOTTO N. 3	59.000,00
LOTTO N. 4	11.000,00
LOTTO N. 5	140.000,00
LOTTO N. 6	19.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.547.000,00</b>

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE;
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- PRATICHE EDILIZIE HOTEL;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Perugia, 3 giugno 2021

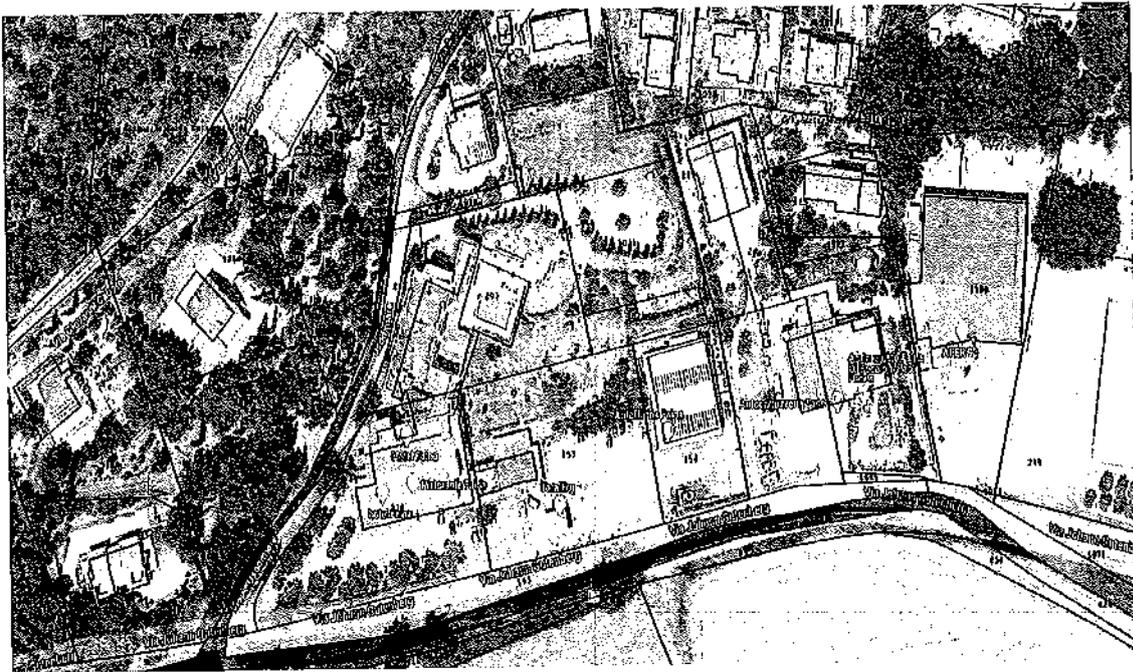
Il Tecnico stimatore

  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)



Perugia, 6 aprile 2022

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ  
DELLA SIG.RA FIORUCCI SANDRINA**



Il perito stimatore



*Riccardo Trabalza*  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)

### IL TECNICO ESTIMATORE

La presente relazione tecnica di stima è stata redatta dal Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in Via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

### INCARICO

Il sottoscritto perito è stato incaricato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ di redigere una relazione di stima e valutazione economica del più verosimile valore di mercato relativo ai beni immobili di sua proprietà.

In ottemperanza al suddetto incarico, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

### DATI SALIENTI DELLA PROPRIETÀ

Committente: \_\_\_\_\_

Residenza: \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI**

### **DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno suddividere l'intero compendio immobiliare in un **N. 3 LOTTI** e precisamente:

**Lotto n. 1:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su struttura ricettiva ubicata in Corciano, Via J. Gutenberg n. 15.

**Lotto n. 2:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su terreno edificabile di superficie pari a mq 1.063 ubicato in Comune di Corciano, Via A. Usodimare.

**Lotto n. 3:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  su terreno edificabile di superficie pari a mq 7.880 ubicato in Comune di Corciano, Via J. Gutenberg.

## LOTTO N. 1

*Beni di pertinenza della Sig.ra . . . . . per diritti di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Corciano, fraz. Le Cupe, Via J. Gutenberg n. 15, ed è rappresentato da un fabbricato ad uso turistico ricettivo con destinazione ad hotel tre stelle, oltre corte pertinenziale. Il bene è ubicato in zona periferica, distante circa 13 km dalla città Perugia, ed è facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia, uscita Mantignana, percorrendo la SS 728.

Da Via J. Gutenberg si accede direttamente ad un ampio parcheggio bitumato antistante il fabbricato.

Il compendio immobiliare è costituito da due fabbricati edificati in aderenza tra loro e realizzati in epoche differenti.

La porzione di più remota edificazione, che si affaccia sul parcheggio sopra descritto, si eleva su tre piani fuori terra. Al piano terra si trova l'ingresso, la hall-reception, la sala colazioni, la sala gioco, oltre a locali adibiti ad ufficio, magazzini e bagni. Per maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie allegate. Il piano primo, raggiungibile tramite scala interna, è destinato a sala pranzo, cucina e locali accessori. Al secondo piano sono presenti n. 11 camere, tutte provviste di bagno interno. La porzione in oggetto è inoltre dotata di scala esterna che collega i tre piani.

La porzione di più recente edificazione è stata realizzata in collegamento con il fabbricato sopra descritto e si eleva su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; tutti i piani sono collegati tramite un'ampia scala elicoidale ed ascensore. Il piano seminterrato è suddiviso in due vani principali rappresentati da un'ampia sala comune e da un vano con destinazione a palestra, ma ancora allo stato grezzo, oltre a vani accessori quali bagni, locali tecnici, ecc.

La palestra è accessibile anche dalla corte pertinenziale tramite una rampa carrabile esterna.

Il piano terra è suddiviso in sala pranzo con bagni e vani destinati a cucina, in prosecuzione della cucina presente nel fabbricato adiacente. Antistante alla sala pranzo è presente un ampio terrazzo pavimentato, coperto tramite tettoia in legno, oltre a porticato e piscina. Ai piani pri-

mo e secondo sono presenti n. 34 camere, tutte dotate di bagno interno ed alcune di terrazzino. Anche tale porzione è provvista di scala esterna al servizio di tutti i piani fuori terra. Al di sopra del porticato posto sul lato nord è stato realizzato un appartamento destinato al custode. L'intero complesso immobiliare è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e di raffrescamento, impianto antincendio, impianto di rilevamento fumi e sistema di allarme acustico.

Stante la complessità del compendio immobiliare, per maggiore dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

La struttura ricettiva è provvista di un'ampia corte esterna costituita dal parcheggio posto lungo Via Gutenberg e da una vasta area adibita a giardino con presenza di piante arboree ed arbustive ornamentali, alla quale si accede anche tramite un cancello carrabile posto lungo Via A. Usodimare.

Lo stato conservativo e di manutenzione si può definire buono per tutta la struttura; il piano terra della porzione di più remota edificazione, limitatamente ai locali destinati ad uffici e sala gioco, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

### DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale una parte del compendio immobiliare in oggetto è concessa in affitto alla società \_\_\_\_\_, con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/12/2020 registrato in data 03/12/2020 al n. 11774 serie 3T. La scadenza è stabilita al 30/11/2026 con rinnovo tacito per altri 6 anni, con un canone pari ad € 16.800,00 annui.

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### Catasto fabbricati del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
9	203	1	D/2				€ 14.171,58
9	203	2	A/3	2	3,5 vani	65 mq	€ 180,76
9	236		D/2				€ 15.555,68

#### Catasto terreni del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	203	Ente urbano		3.040 mq		
9	236	Ente urbano		3.050 mq		

9	1021	Semin. Arb.	3	1.588 mq	€ 4,51	€ 5,74
9	1022	Semin. Arb.	3	441 mq	€ 1,25	€ 1,59

<b>FORMALITÀ</b>
------------------

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**Iscrizione ipotecarie:**

- **N.P. 2719 del 29/06/2001:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Lire 3.400.000.000 di cui Lire 1.700.000.000 per sorte, durata anni 15, atto a rogito Notaio Capo Cesare Augusto in data 28/06/2001 rep. n. 25927, a favore di Banca Toscana S.p.A con sede in Firenze contro .....  
..... ; gravante solo sugli immobili censiti al Foglio n. 9 partt. n. 203 sub 1, n. 203 sub 2, n. 236;
- **N.P. 4049 del 27/06/2003:** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio Capo Cesare Augusto in data 26/06/2003 rep. n. 26772 a favore di Banca Toscana S.p.A con sede in Firenze contro .....  
..... ; gravante su tutti gli immobili oggetto di stima;
- **N.P. 60 del 10/01/2020:** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro .....  
..... ; gravante solo sugli immobili censiti al Foglio n. 9 partt. n. 203 sub 1, n. 203 sub 2, n. 236;
- **N.P. 1897 del 08/06/2021:** Ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento n.p. 2719 del 29/06/2001.

**Trascrizioni:**

- **N.P. 15393 del 29/07/2021:** Verbale di pignoramento immobili a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro .....  
..... gravante su tutti gli immobili in oggetto.

## SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA

Dall'esame della documentazione fornita dai committenti, si è rilevato che per il compendio immobiliare oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 2118 del 11/01/1979 costruzione fabbricato per uso ricreativo;
- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 2683 del 22/12/1980 per variante ed ampliamento del fabbricato per uso ricreativo;
- Permesso di agibilità di fabbricato ad uso ricreativo e ricettivo n. 2118 del 07/09/1982;
- Concessione di eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica n. 10080 del 31/12/1997 per ampliamento di attività ricettiva e cambio d'uso edificio esistente;
- Concessione edilizia n. 426 del 31/12/1999 per variante alla c.e. 10080/97;
- D.I.A. prot. n. 5162 del 01/03/2000;
- D.I.A. prot. n. 11040 del 11/05/2000;
- Concessione edilizia n. 361/00 del 02/10/2000 per realizzazione di un muro di sostegno;
- Certificato di agibilità della parte ampliata dell'edificio destinato ad attività ricettiva (ad esclusione del piano seminterrato) e di abitabilità dell'appartamento di civile abitazione (alloggio custode) del 30/11/2000;
- Concessione a sanatoria n. 3379/86 del 15/03/2001 per ampliamento sottotetto dell'edificio adibito a ristorante-albergo e ad uso ricreativo;
- Concessione edilizia n. 94/01 del 18/07/2001 per variante in corso d'opera alla c.e. n. 361/00;
- Permesso di costruire n. 90 del 03/12/2003 per completamento opere interne del piano interrato di cui alle C.e. nn. 10080/97 e 426/99;
- Certificato di agibilità parziale n. 21/2008 rilasciato dal Comune di Corciano in data 11/03/2008, relativo al piano primo sottostrada;

Quanto alla regolarità urbanistica e catastale, si segnala la presenza di alcune difformità relativamente ai prospetti, ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di tettoie; per tali difformità sarà necessario procedere, ove possibile, alla regolarizzazione urbanistica e catastale o altrimenti provvedere alla rimessa in pristino.

## AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

La struttura alberghiera è provvista delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Autorizzazione per l'esercizio di attività alberghiera n. 20 del 20/09/2001;
- Determinazione Dirigenziale n. 4905 del 05/06/2002 Attribuzione di classifica definitiva;
- Autorizzazione sanitaria prot. n. 29138 del 27/11/2002.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

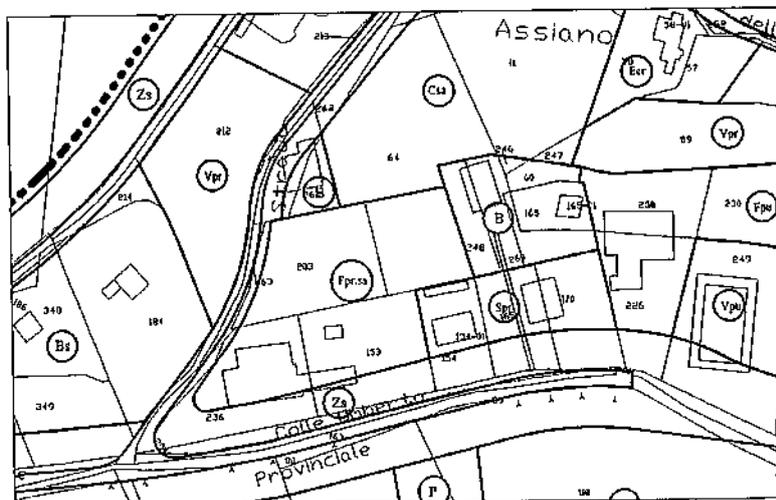
Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particelle n° 203-1021-1022: le particelle ricadono interamente nella macroarea n. 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.
- Foglio n° 9 – Particella n° 236: la particella ricade interamente nella macroarea n. 1: parte insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate; parte aree di rispetto agli ambiti urbani.

Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 9 – Particelle n° 203-236: Parte zona Fpr.sa – Aree per attrezzature e servizi privati sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 9 – Particelle n° 1021-1022: Zona Fpr.sa – Aree per attrezzature e servizi privati sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136.



## PROVENIENZA

Il compendio immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 1021-1022: atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/10/1997, rep. n. 61876, trascritto a Perugia in data 03/11/1997 al n.15585 di formalità;
- Particella n. 236: atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo del 02/02/1977, rep. n. 309, trascritto a Perugia in data 11/02/1977 al n. 1825 di formalità;
- Particella n. 203: atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Augusto Capo del 21/06/1989, rep. n. 14712, trascritto a Perugia in data 01/07/1989 al n. 8743 di formalità.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

### A) STRUTTURA RICETTIVA

Il giudizio di stima per i fabbricati in oggetto verrà condotto attraverso una metodologia di analisi di tipo indiretto ed in particolare attraverso il metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Con riferimento anche alle linee guida dell'Agenzia dell'Entrate, tale approccio consente di determinare il valore attuale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ( $V = K + P$ ).

Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma dei seguenti fattori:

1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenti);
2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
3. costo a nuovo degli impianti fissi;
4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;

5. oneri connessi e di urbanizzazione;
6. oneri finanziari.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, tenendo conto del principio dell'ordinarietà.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle componenti strutturali ed impiantistiche, riscontrabili anche nella letteratura di settore, si fa riferimento al procedimento conosciuto come "*breakdown method*".

Tale procedimento parte dal considerare il degrado come un elemento complesso, la cui misurazione prende le mosse dalla sua scomposizione in componenti elementari, distinguibili in:

- deterioramento fisico rimediabile;
- obsolescenza funzionale rimediabile;
- deterioramento fisico non rimediabile;
- obsolescenza funzionale non rimediabile;
- obsolescenza esterna, intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari.

Per l'oggetto della presente stima, si può ritenere che la parte rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale è, in modo del tutto analogo a quanto previsto per l'approccio reddituale, identificabile nelle spese di manutenzione, vale a dire quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano gli immobili della stessa categoria, nel segmento territoriale di riferimento.

La parte non rimediabile del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale coincide con quella che, nell'approccio reddituale, viene calcolata attraverso la determinazione delle quote

di reintegrazione, valutate sulla base del costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e del costo medio di rimpiazzo per gli impianti, entrambi diminuiti del valore dei materiali residui e tenuto conto del prevedibile periodo di vita utile (economica) dei beni in esame.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe queste componenti di deprezzamento possono essere calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della vita effettiva (VTE), ossia del periodo trascorso dall'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene;
- della vita utile (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

In tema di deprezzamento, si osserva, inoltre, che gli immobili oggetto di stima hanno, di frequente, componenti edilizie ed impiantistiche caratterizzate da periodi di vita utile differenti, a volte anche in maniera significativa.

Si assume quindi un modello di deprezzamento complessivo lineare, con riferimento anche alla tabella di seguito riportata:

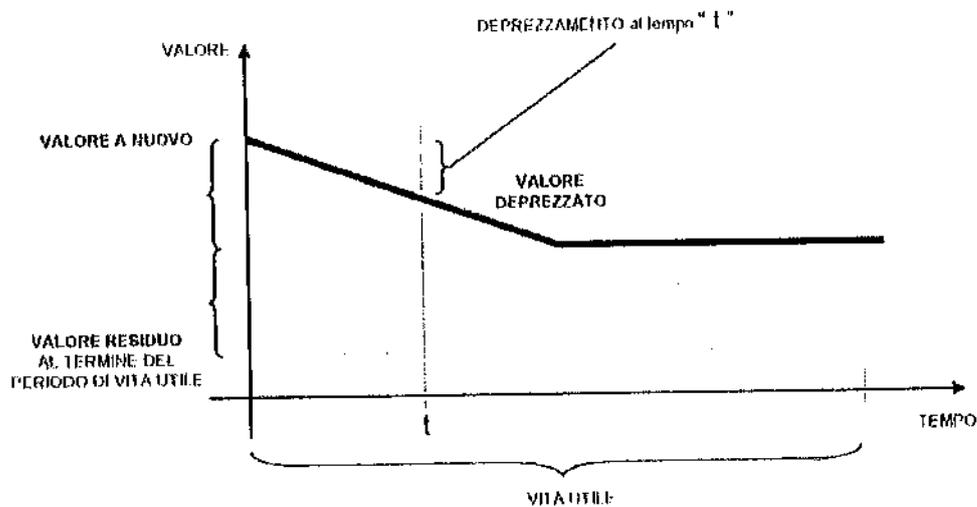


Figura n.1

[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

		V <sub>TERRESTRE</sub> / V <sub>TOTALE</sub> [ age life ratio ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V <sub>s</sub> ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	80%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	81%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[ Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Si riportano nel seguito i principali risultati dei calcoli ottenuti, distinguendo la porzione di più remota edificazione, comprendente n. 11 camere, da quella più recente, di 34 camere:

	Vte1 (vita effettiva immobiliare)	Vte2 (vita effettiva impianti)	Vte1 (vita utile immobiliare)	Vte2 (vita utile impianti)	Vr1 (valore residuo immobiliare)	Vr1 (valore residuo impianti)	D1 (deprezzamento immobili)	D2 (deprezzamento impianti)
Porzione in ampliamento	20	20	80	25	20%	10%	76%	55%
Porzione originaria	40	40	80	25	20%	10%	60%	55%

In considerazione poi dell'ubicazione dell'immobile relazionata alla sua destinazione ricettiva e di conseguenza della sua ridotta appetibilità sul mercato, nonché della necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale di alcune difformità riscontrate, si ritiene corretto ridurre il valore così come determinato col metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato, di un ulteriore 10%.

<b>PORZIONE DI PIÙ REMOTA EDIFICAZIONE</b>	
Costo parametrico di costruzione a camera (3 stelle) - fonte Elenco Prezzi DEI	€ 63.790,00
Costo parametrico di sistemazione spazi esterni compreso parcheggi a camera (3 stelle)	€ 3.000,00
N. camere complesso alberghiero	11
Costo di costruzione complesso alberghiero	€ 734.690,00
<b>DETERMINAZIONE COMPONENTI DI COSTO GLOBALI E DI DEPREZZAMENTO</b>	
Valore del lotto	€ 88.163,00
Costo realizzazione	€ 734.690,00
di cui: - immobili	€ 440.814,00 circa
- impianti	€ 293.876,00 circa
Spese tecniche	€ 29.388,00 circa
Oneri concessori e di urbanizzazione	€ 58.775,00 circa
Oneri finanziari	€ 13.224,00 circa
Profitto del promotore	€ 73.469,00 circa
Costo complessivo	€ 909.546,00
Vita effettiva immobile (Vte1)	40 anni
Vita utile immobili (Vtu1)	80 anni
Vita effettiva impianti (Vte2)	40 anni
Vita utile impianti (Vtu2)	25 anni
Valore residuo immobili (Vr1)	20%
Valore residuo impianti (Vr2)	10%
Costo a nuovo immobili (Cn1)	€ 545.728,00
Costo a nuovo impianti (Cn2)	€ 363.818,00
VTe1/VTu1	0,5
VTe2/VTu2	1,6
Deprezzamento immobili (D1)	60%
Deprezzamento impianti (D2)	55%
Costo complessivo deprezzato per obsolescenza e vetustà	€ 615.700,00
Deprezzamento per appetibilità sul mercato e valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche	-€ 61.570,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 554.130,00</b>

<b>PORZIONE DI PIÙ RECENTE EDIFICAZIONE</b>	
Costo parametrico di costruzione a camera (3 stelle) - fonte Elenco Prezzi DEI	€ 63.790,00
Costo parametrico di sistemazione spazi esterni compreso parcheggi a camera (3 stelle)	€ 3.000,00
N. camere complesso alberghiero	34
Costo di costruzione complesso alberghiero	€ 2.270.860,00
<b>DETERMINAZIONE COMPONENTI DI COSTO GLOBALI E DI DEPREZZAMENTO</b>	
Valore del lotto	€ 272.503,00
Costo realizzazione	€ 2.270.860,00
di cui: - immobili	€ 1.362.516,00
- impianti	€ 908.344,00
Spese tecniche	€ 90.834,00
Oneri concessori e di urbanizzazione	€ 181.669,00
Oneri finanziari	€ 40.875,00

Profitto del promotore	€ 227.086,00
Costo complessivo	€ 2.811.325,00
Vita effettiva immobile (Vte1)	20 anni
Vita utile immobili (Vtu1)	80 anni
Vita effettiva impianti (Vte2)	20 anni
Vita utile impianti (Vtu2)	25 anni
Valore residuo immobili (Vr1)	20%
Valore residuo impianti (Vr2)	10%
Costo a nuovo immobili (Cn1)	€ 1.686.795,00
Costo a nuovo impianti (Cn2)	€ 1.124.530,00
VTel/VTu1	0,3
VTel/VTu2	0,8
Deprezzamento immobili (D1)	76%
Deprezzamento impianti (D2)	55%
Costo complessivo deprezzato per obsolescenza e vetustà	€ 2.172.959,00
Deprezzamento per appetibilità sul mercato e valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche	-€ 217.296,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 1.955.663,00</b>

In definitiva, con riferimento alle tabelle sopra riportate, il più probabile valore di mercato all'attualità della struttura ricettiva è risultato complessivamente pari ad € 2.509.792,00.

#### B) APPARTAMENTO DEL CUSTODE

Quanto all'appartamento del custode, identificato con la part. n. 23 sub 2, vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutarlo secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);

- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

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

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.  
Mq 65 x €/mq 600,00 = € 39.000,00

### **RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:**

Sommano € 2.509.792,00 + € 39.000,00 = € 2.548.792,00

Diritti spettanti a : € 2.548.792,00/2 = € 1.274.396,00

Tale importo, arrotondato a € 1.275.000,00 (Unmilione duecentosettantacinquemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

## SIGNIFICAZIONI

In considerazione delle caratteristiche dell'intero compendio immobiliare, stante la conformazione fisica dei luoghi e dell'elevata superficie a disposizione (coperta e scoperta), al fine di rendere il bene maggiormente appetibile sul mercato e quindi prospettare una maggiore valorizzazione economica in fase di vendita, il sottoscritto ritiene che possa essere conveniente valutare la possibilità di suddivisione in più lotti, sottolineando però che gli stessi dovranno essere resi autonomi ed indipendenti, anche dal punto di vista della componente impiantistica; il tutto in funzione della risposta del mercato.

## LOTTO N. 2

*Beni di pertinenza della Sig.ra*

*per diritti di 1/2 della piena proprietà*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 1.063 ubicato in Comune di Corciano, Via A. Usodimare.

Il lotto è raggiungibile dalla via pubblica esclusivamente tramite la part. n. 203 e pertanto dovrà essere prevista la costituzione di una servitù di passaggio sulla stessa.

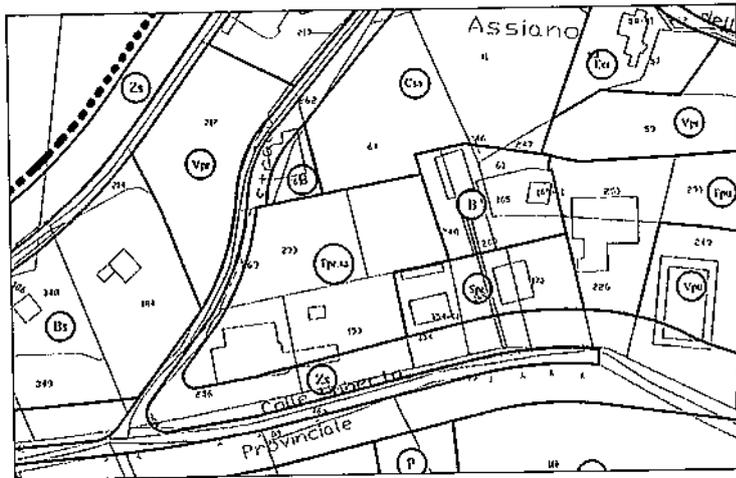
Allo stato attuale il terreno si presenta non edificato e occupato da vegetazione spontanea.

L'area in oggetto ricade all'interno del comparto residenziale Csa in loc. Assiano-Capocavallo approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 67 del 21/10/1996 e n. 22 del 14/04/1997; il lotto, identificato con il n. 11, ha potenzialità edificatoria pari a mc 1070. Ha un accesso indipendente dal resto del comparto e potrà essere attuato anche in maniera diretta, come previsto per legge, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che garantisca la realizzazione dei relativi standard e degli eventuali ulteriori impegni a carico del soggetto attuatore.

## DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di





### PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto all'attuale proprietà tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/10/1997, rep. n. 61876, trascritto a Perugia in data 03/11/1997 al n.15585 di formalità.

### PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- disponibilità dei beni, liberi o meno;

- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Potenzialità edificatoria mc 1.070 x €/mc 80,00 = € 85.600,00

Diritti spettanti a € 85.600,00/2 = € 42.800,00

Tale importo, arrotondato a € 43.000,00 (Quarantatremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

### LOTTO N. 3

*Beni di pertinenza della Sig.ra*

*per diritti di ½ della piena proprietà*

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 7.880 ubicato in Comune di Corciano, Via J. Gutenberg.

Allo stesso si accede direttamente dalla via pubblica e ad oggi si presenta in parte coltivato ad orto familiare ed in parte inerbito con vegetazione spontanea. Sull'area è stato edificato senza titolo abilitativo un manufatto in lamiera con adiacente tettoia precaria, i quali dovranno essere rimossi. Era inoltre presente un manufatto catastalmente identificato con la part. n. 608, oggi demolito. Il terreno si trova ad un livello inferiore rispetto al piano di campagna della strada pubblica ed ha giacitura pianeggiante.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Corciano, l'area è classificata come Zona Pra3 per 3.850 mq circa, Zona Vau per 60 mq circa, Zona P per 1.093 mq circa, Zona Zs per 2.870 mq circa e Strada per 7 mq circa.

Il terreno ricade all'interno del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 11 del 30/03/2010.

### DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare in oggetto è nella disponibilità degli eredi di

### RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

#### Catasto fabbricati del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	608		C/2	2	8 mq	9 mq	€ 8,68

#### Catasto terreni del Comune di Corciano

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
16	608	ente urbano		9 mq		
16	80	seminativo arb.	1	260 mq	€ 1,41	€ 1,34
16	607	seminativo arb.	1	3.151 mq	€ 17,09	€ 16,27
16	5	seminativo arb.	1	4.460 mq	€ 24,19	€ 23,03

### FORMALITÀ

I beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### Iscrizione ipotecarie:

- N.P. 60 del 10/01/2020: Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo per Euro 135.000,00 di cui Euro 105.000,00 per sorte, del Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia in data 20/06/2017 rep.1329/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino contro

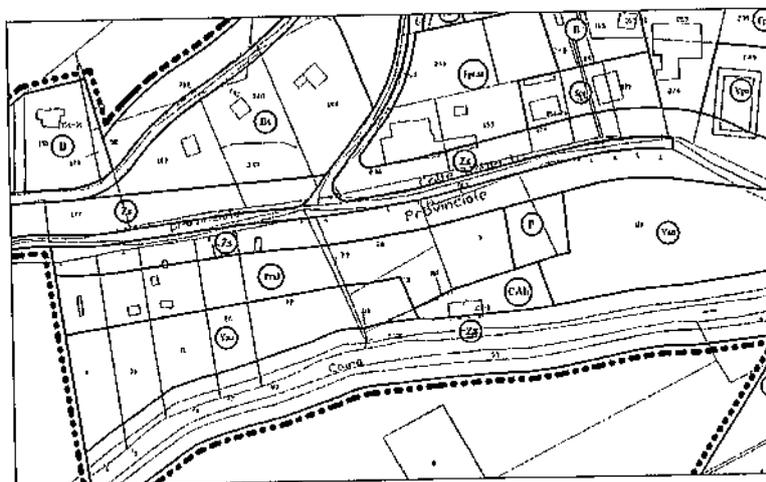
**Trascrizioni:**

Si evidenzia che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16005, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2802 di formalità, è citata l'esistenza di una servitù di passo carrabile costituita con atto a rogito Notaio Francesco Tei del 28/11/1973, rep. n. 68786.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Corciano in data 27/01/2021, l'area in oggetto è classificata nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato: le particelle ricadono interamente nella macroarea n. 1: parte insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove previsioni; parte Aree di rispetto agli ambiti urbani. Sono classificati per la parte ricadente all'interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:

- Foglio n° 16 – Particella n° 5: Parte zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano; Parte zona P – Aree destinate a parcheggi; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 16 – Particella n° 80: Parte Zona Zs – Fasce di rispetto stradale; Parte strada di P.R.G.
- Foglio n° 16 – Particella n° 607: Parte zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano; Parte zona P – Aree destinate a parcheggi; Parte zona Vau – Aree agricole urbane; Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale.
- Foglio n° 16 – Particella n° 608 Zona Pra3 – Aree di recupero edilizio e urbano.



Le particelle ricadono all'interno del Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 11 del 30/03/2010.

L'area è sottoposta a Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.136 e art.142, comma 1, lett. c), oltre a vincolo per Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua.

### PROVENIENZA

Il compendio immobiliare è pervenuto all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 80-607-608: atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16005, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2802 di formalità;
- Particella n. 5: atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma del 19/01/2007, rep. n. 16006, trascritto a Perugia in data 09/02/2007 al n. 2803 di formalità.

### PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

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

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- disponibilità dei beni, liberi o meno;

- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori assegnati, riferiti alla superficie catastale, tengono comunque conto della destinazione d'uso prevista.

#### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Superficie catastale mq 7.880 x €/mq 15,00 = € 118.200,00

Diritti spettante a € 118.200,00/2 = € 59.100,00

Tale importo, arrotondato a € 59.000,00 (Cinquantanovemila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

#### RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI IMMOBILI

LOTTO N. 1	1.275.000,00
LOTTO N. 2	43.000,00
LOTTO N. 3	59.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.377.000,00</b>

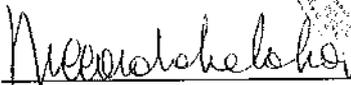
ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE;
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- PRATICHE EDILIZIE HOTEL;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Perugia, 6 aprile 2022

Il perito stimatore



  
(Dott. Agr. Riccardo Trabalza)