
TRIBUNALE DI PERUGIA

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16 - 2016

--- Omissis ---

Corrente in Bastia Umbra (PG) - -----

Giudice Delegato Dott. Umberto Rana

COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dott. Ferruccio Bufaloni

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

COMPENDIO IMMOBILIARE N. 2

(OPIFICIO, ABITAZIONE E UFFICI - IN BASTIA UMBRA - VIA DELL'ARTIGIANATO)

TECNICO INCARICATO

Dott. Agr. Andrea BATTAGLINI

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia

Tel. 075/33159 - Fax 075/30714

E mail: battaglini@agronomiassociati.it

PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it

C.F. BTT NDR 64A23 G478K - P. IVA. 00744890542

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 15.11.2016 veniva nominato, dal G. D. Dott. Umberto Rana, Perito Stimatore nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, per: *“la stima dei beni mobili strumentali compresi nel ramo di azienda oggetto di affitto e di proposta irrevocabile di acquisto; per la valutazione dei beni mobili strumentali non compresi nel citato ramo di azienda;”* nonché *“per esprimere un giudizio di congruità sui valori indicati”* dal Consulente di Parte *“relativamente agli immobili di proprietà della ricorrente”*.

Accettato l'incarico ed interpellato il Commissario Giudiziale, nonché a seguito di colloquio informale intrattenuto con il G. D., il sottoscritto conveniva, con i suddetti organi della procedura, sulla opportunità di effettuare la stima immobiliare, procedendo alla stesura di autonomi elaborati peritali, che riteneva di articolare come appresso.

OPERAZIONI PERITALI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 21.02.2017, mediante accesso al sistema

telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva la documentazione catastale completa.

In data 22.02.2017, procedeva al sopralluogo presso i compendi immobiliari siti in Bastia Umbra (PG), Via dell'Artigianato n. 18 e Via Romania, in data 23.02.2017 presso l'opificio di Via Hanoi, con annesso impianto fotovoltaico, provvedendo ad eseguire un'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi ed effettuando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

In data 23.02.2017, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale con riepilogo delle consistenze immobiliari ed analisi dei gravami, in riferimento alle unità negoziali di proprietà della Ricorrente, anche ai fini della corretta trascrizione dell'eventuale Decreto di Omologa, con esatta indicazione degli immobili.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo nei seguenti capitoli essenziali.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, afferenti al presente elaborato peritale (Compendio Immobiliare n. 2), risultano catastalmente censiti nel Comune di **BASTIA UMBRA** (Codice: A710) come segue:

APPARTAMENTI ED ACCESSORI (N. 2 U.I.U.)

CATASTO FABBRICATI

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
16	360	3	A/2	4	9,5 vani	230 m ²	€ 834,08

16	360	4	A/2	4	7,5 vani	161 m ²	€ 658,48
----	-----	---	-----	---	----------	--------------------	----------

Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1

16	360	1	Bene Comune non Censibile (scala comune alle unità Sub. 3 e 4)				
----	-----	---	--	--	--	--	--

OPIFICIO ED ACCESSORI (N. 1 U.I.U.)

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
16	360	5	D/1	-	-	-	€ 12.832,00

Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1

UFFICIO E SERVIZI (N. 1 U.I.U.)

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
16	360	6	A/10	1	3 vani	62 m ²	€ 875,39

Intestato: --- Omissis --- con Sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà 1/1

ENTI URBANI (AREE DI PERTINENZA COMUNI ALLE UNITÀ DI CUI SOPRA)

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA	CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
16	205	-	ENTE URBANO	-	2.140 m ²	-	-
16	360	-	ENTE URBANO	-	2.230 m ²	-	-

Trattasi dell'area scoperta pertinenziale (Part. 205) e del sedime dell'intero fabbricato (Part. 360)

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di compendio immobiliare a destinazione mista, con annessa corte pertinenziale, sito in Comune di Bastia Umbra (PG), Via dell'Artigianato n. 18-20. Il compendio risulta costituito da un corpo di fabbrica su unico piano, di maggior consistenza, destinato ad Opificio (Sub. 5) ed ulteriore corpo in contiguità sullo spigolo Sud-Est del

fabbricato produttivo, elevato su due piani fuori terra (oltre ad uno sottostrada), composto da una piccola porzione destinata ad uffici (Sub. 6) e due unità abitative (Sub. 3 e 4) con vano scala in comune (Sub.1); a completare la proprietà immobiliare, il sedime dei fabbricati (Part. 360 - Ente Urbano di m² 2.230) e la corte scoperta pertinenziale (Part. 205 - Ente Urbano di m² 2.140), condivisa tra tutte le unità, che si sviluppa perimetralmente ai fabbricati e risulta interamente recintata.

Il compendio di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto di stima, risulta collocato all'interno della zona industriale di Bastia Umbra, con scarsa densità abitativa, ma prettamente caratterizzata dalla presenza di fabbricati produttivi, a destinazione artigianale, industriale e commerciale.

L'ubicazione è favorevole, in quanto detta area, posta in prossimità della Superstrada (SS75), risulta ben servita e facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria urbana ed extraurbana, godendo, inoltre, della vicinanza con l'Aeroporto Internazionale dell'Umbria.

L'opificio (Sub. 5) si sviluppa al solo piano terra e si compone di tre campate, dotate di accessi indipendenti, pedonali e carrabili, con affaccio diretto sull'area scoperta (Part. 205), di pertinenza esclusiva dell'intero compendio; in adiacenza, sul lato Nord-Ovest, trovano inoltre collocazione una tettoia a protezione degli impianti e dei generatori necessari all'attività produttiva ed altri tre vani accessori, destinati a ripostigli e centrale elettrica.

La rata di corte presenta modeste dimensioni (rispetto alle superfici coperte), risulta provvista di recinzione perimetrale e destinata in

parte a parcheggi e viabilità d'accesso all'opificio ed in maggior misura a verde (a servizio delle unità abitative).

La struttura portante è in c. a. con tamponature in blocchi di cemento tinteggiati, tetto a volta con orditura in calcestruzzo e manto di copertura coppo/tegola o pannelli prefabbricati, canali di gronda e discendenti in lamiera.

Le finiture sono rappresentate da pavimenti in battuto di cemento industriale o clinker, pareti divisorie intonacate e tinteggiate (piastrelle nei bagni), infissi con struttura metallica e vetro (con o senza inferriate di sicurezza), porte carrabili metalliche con inserzione di porta pedonale antipanico.

La dotazione impiantistica è conforme alla destinazione d'uso del fabbricato e costituita da impianto elettrico fuori traccia con corpi illuminanti industriali, riscaldamento alimentato da generatore a metano e corpi radianti tipo ventilconvettori, impianto idrico di tipo industriale, con apparati sanitari ed accessori installati nei bagni.

Operativamente, l'opificio risulta ripartito in diverse zone funzionali, rispettivamente destinate al montaggio/assemblaggio dei macchinari prodotti, ad officina provvista di reparto verniciatura, nonché ad uffici direzionali e/o commerciali, realizzati con box amovibili in metallo.

Le altezze interne utili del capannone, variano tra un massimo di m 7,50 ed un minimo di m 6,50; quanto alla tettoia ed ai vani accessori posti sul lato Nord-Ovest, son pari rispettivamente a m 3,05 e m 3,35.

Il corpo di fabbrica a Sud-Est, ospitante le due **unità abitative** (Sub. 3 e 4), il **vano scala comune** (Sub. 1) e gli **uffici** (Sub. 6), si eleva ai piani

terra, primo e secondo (sottotetto), oltre al piano interrato e, precisamente:

- la porzione di **civile abitazione** identificata con il **Sub. 3**, si sviluppa ai piani sottostrada, terra e primo e si compone di fondo (al piano 1/S), soggiorno con angolo cottura e wc (al piano terra), centrale termica (al piano terra), anche a servizio dell'altra unità abitativa (Sub. 4) ed appartamento (al piano primo), costituito da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni e tre balconi;

- la porzione di **civile abitazione** identificata con il **Sub. 4**, si sviluppa ai piani sottostrada e secondo (sottotetto) e si compone di fondo (al piano 1/S) ed appartamento mansardato (al piano secondo), costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere ed un balcone;

Nota: l'accesso alle unità di civile abitazione sopra descritte (Sub. 3 e 4), è garantito dal vano scala interno di collegamento tra i piani (1/S-T-1-2), catastalmente identificato con il Sub. 1 ed indicato quale Bene Comune non Censibile a servizio esclusivo delle unità Sub. 3 e 4.

- L'unità ad uso **ufficio**, identificata con il **Sub. 6**, si sviluppa al solo piano terra e si compone di due locali ad uso ufficio, disimpegno e bagno con antibagno.

A completare il compendio immobiliare, la rata scoperta pertinenziale, identificata con la Particella 205 (Ente Urbano di m² 2.140), che si sviluppa perimetralmente ai fabbricati, risulta provvista di recinzione, nonché dotata di accessi carrabili e pedonali, con sbocco diretto sulla

pubblica via; detta area cortilizia, è comune a tutte le unità e risulta catastalmente indivisa, ancorché provvista di divisori fisici.

Le **consistenze dell'intero compendio immobiliare**, in riferimento alle planimetrie catastali, nonché a seguito di riscontro in loco effettuato dallo scrivente, sono risultate le seguenti:

UNITÀ ABITATIVA PIANI 1/S - T - 1° (PART. 360 - SUB. 3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. 1/S	Fondo	67,40	74,14	0,40	29,70
P. T.	Soggiorno/Cottura/Wc	69,40	76,34	1,00	76,30
P. T.	Centrale Termica	7,90	8,69	0,50	4,30
P. 1°	Appartamento	154,70	170,17	1,00	170,20
P. 1°	Balcone N-W	41,70	41,70	0,25	10,40
P. 1°	Balcone N-E	8,50	8,50	0,25	2,10
P. 1°	Balcone S-E	11,00	11,00	0,25	2,80
Totale Appartamento (Sub. 3)		360,60	390,54	-	295,80

UNITÀ ABITATIVA PIANI 1/S - 2° (PART. 360 - SUB. 4)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. 1/S	Fondo	62,30	68,53	0,40	27,40
P. 2°	Appartamento	117,60	129,36	0,80	103,50
P. 2°	Balcone	15,50	15,50	0,25	3,90
Totale Appartamento (Sub. 4)		195,40	213,39	-	134,80

PARTI COMUNI ALLE UNITÀ ABITATIVE SUB. 3-4 (PART. 360 - SUB. 1)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. T.	Scala esterna / Portico	41,55	41,55	0,35	14,50
P. 1/S	Vano Scala	20,70	22,77	0,25	5,70
P. T.	Ingresso / Vano Scala	27,60	30,36	0,25	7,60
P. 1°	Vano Scala	16,10	17,71	0,25	4,40
P. 2°	Vano Scala	16,10	17,71	0,25	4,40
Totale Parti Comuni (Sub. 1)		122,05	130,10	-	36,60

UNITÀ AD USO UFFICIO PIANO T (PART. 360 - SUB. 6)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. T.	Uffici, wc e accessori	53,50	58,85	1,00	58,90
Totale Uffici (Sub. 6)		53,50	58,85	-	58,90

UNITÀ AD USO OPIFICIO PIANO T (PART. 360 - SUB. 5)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
P. T.	Opificio	2.013,30	2.076,72	1,00	2.076,70
P. T.	Tettoia	90,30	90,30	0,25	22,60
Totale Opificio (Sub. 5)		2.103,60	2.167,02	-	2.099,30
Totale FABBRICATI		2.835,15	2.959,90	-	2.625,40

AREE COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI (PART. 205 E 360)

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	SUP. NETTO SEDIME
LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]
P. T.	Area scoperta (Part. 205)	2.140,00	2.140,00
P. T.	Sedime (Part. 360)	2.230,00	0,00
Totale Aree Comuni		4.370,00	2.140,00
3. INDAGINI IPO-CATASTALI			
Dall'esame della relazione ipo-catastale, predisposta da Società specializzata, con repertori di Conservatoria aggiornati al 22.02.2017 , in riferimento ai beni immobili di cui al presente elaborato peritale, emerge quanto esposto nei paragrafi che seguono.			
3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESAME			
Analisi ipo-catastale effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia su immobili in Bastia Umbra, Via dell'Artigianato, costituiti da opificio, uffici, civili abitazioni e terreno circostante annesso, censiti come segue:			
CATASTO FABBRICATI			
- Foglio 16 - Part. 360 - Sub. 3 - Piano 1/S-T-1 - Categoria A/2 - Classe 4 - Vani 9,5 - Rendita € 834,08;			
- Foglio 16 - Part. 360 - Sub. 4 - Piano 1/S-2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Vani 7,5 - Rendita € 658,48;			
<i>Con diritti sul Bene Comune non Censibile distinto con il Sub. 1 - vano scala;</i>			
- Foglio 16 - Part. 360 - Sub. 5 - Piano T - Categoria D/1 - Rendita € 12.832,00;			
- Foglio 16 - Part. 360 - Sub. 6 - Piano T - Categoria A/10 - Classe 1 - Vani 3 - Rendita € 875,39;			

CATASTO TERRENI

- Foglio 16 - Part. 205 - Ente Urbano di m² 2.140 (corte scoperta);
- Foglio 16 - Part. 360 - Ente Urbano di m² 2.230 (sedime fabbricati).

3.2. ATTUALE PROPRIETÀ E PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE)

Diritti di piena ed esclusiva proprietà in capo a:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F. --- Omissis ---) - PER 1/1;

a questa pervenuti per atto di "Conferimento Beni" a rogito Dott. Paolo Maria Pettinacci del 01.04.2015 - Rep. 260.554/57481, trascritto a Perugia in data 11.05.2015 al n. 7454 di formalità.

Nota: nell'atto di conferimento sopra riportato la Particella n. 205/A - stadio 2 (già di proprietà di --- Omissis ---) non viene ricompresa (vedi tabella di variazione n. 783 del 28.11.1982, in atti dal 27.07.1984, con la quale veniva generata la n. 360 - ex 205/B e la successiva variazione di tipo mappale n. 5362.511/1986 del 25.03.1999, in atti dal 21.09.1999, con la quale sia la particella n. 205/A - stadio 2 - di residui m² 2.140 sia la n. 360 ex 205/B, passavano entrambe alla Partita 1 quali Enti Urbani).

3.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico dei nominativi suindicati e sugli immobili in oggetto, risultano accesi i seguenti gravami:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 6174 R.P. del 22.10.2010: Ipoteca Volontaria di € 4.600.000,00 (Capitale € 2.300.000,00) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per mutuo condizionato in 20 anni) contro --- Omissis --- (debitore ipotecario) e --- Omissis --- (terzo datore), gravante, tra maggior consistenza, la Part. 360 Sub. 5 del Foglio 16;

titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 07.10.2010 - Rep. 247205/49340;

- N. **7314** R.P. del **16.12.2010**: Ipoteca Volontaria di € 4.600.000,00 (Capitale € 2.300.000,00) a **favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per finanziamento durata 18 anni) **contro** --- Omissis ---

S.r.l. (debitore ipotecario) e --- Omissis --- (terzo datore), gravante, tra maggior consistenza, la Part. **360** Sub. **5** del Foglio **16**; titolo, atto Dott. Paolo Maria Pettinacci del 25.11.2010 - Rep. 247678/49651;

- N. **464** R.P. del **11.02.2016**: Ipoteca Legale di € 757.909,22 (Capitale € 378.954,61) a **favore** di Equitalia Centro S.p.A. - Firenze **contro** --- Omissis ---, gravante la Part. **360** Sub. **5** del Foglio **16**; titolo, atto esattoriale del 10.02.2016 - Rep. 1713;

- N. **1639** R.P. del **09.05.2016**: Ipoteca Legale di € 602.064,34 (Capitale € 301.032,17) a **favore** di Equitalia Centro S.p.A. - Firenze **contro** --- Omissis ---, gravante la Part. **360** Sub. **5** del Foglio **16**; titolo, atto esattoriale del 09.05.2016 - Rep. 1831;

Nota: sul compendio immobiliare in oggetto si evidenzia, infine, l'accollo espresso, indicato nel citato di "Conferimento Beni" N. P. 7454 del 11.05.2015, del debito contratto dal Sig. --- Omissis ---, a garanzia del quale veniva iscritta la seguente ipoteca volontaria:

- N. **2365** R.P. del **16.03.2007**: Ipoteca Volontaria di € 200.000,00 (Capitale € 100.000,00) a **favore** di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (per mutuo in 10 anni) **contro** --- Omissis ---, gravante la Part. **360** Sub. **2-3-4** del Foglio **16**; titolo, atto Dott. Paolo Maria

Pettinacci del 06.03.2007 - Rep. 232925/41318.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E/O VICOLI

- N. **18322** R.P. del **04.11.2016**: Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo a **favore** della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo --- Omissis --- **contro** --- Omissis ---, gravante, tra maggior consistenza, la Part. **360** Sub. **3-4-5-6** del Foglio **16**, fatta eccezione per il Bene Comune non Censibile (**Part. 360-Sub. 1**) e per gli Enti Urbani, identificativi dell'area scoperta e del sedime (**Partt. 205 e 360**); titolo, atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 10.10.2016 - Rep. 16.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Parte degli immobili afferenti al presente compendio immobiliare (Opificio - Sub. 5 ed Uffici - Sub. 6), risultano essere ricompresi nel **contratto di affitto di ramo di azienda**, a Rogito Notaio Paolo Maria Pettinacci - Rep. 262.558 del 26.02.2016, corrente tra “--- Omissis ---” (concedente) e “--- Omissis ---” (affittuaria). Il contratto è valevole per la durata di anni due, a decorrere dal 01.03.2016 sino al 28.02.2018 (rinnovabile tacitamente per pari durata).

5. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento agli immobili oggetto di stima sono stati forniti e/o reperiti dallo scrivente, gli atti amministrativi appresso riportati.

5.1. PRATICA EDILIZIA

Il compendio immobiliare in esame, di cui sono parte le unità abitative, gli uffici e l'opificio produttivo, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 356 (Domanda Prot. n. 13.004 del 13.10.1972), per
“costruire laboratorio artigianale con abitazione”;

- Concessione Edilizia n. 20 del 27.05.1977 in *“variante alla licenza Edilizia n. 356 del 1972”*;

- Pratica Edilizia n. 337 del 21.11.1980 per *“ampliamento capannone artigianale”*;

- Concessione/Autorizzazione in sanatoria-Condono Edilizio n. 1323.

5.2. AGIBILITÀ

Per il compendio di cui al presente elaborato peritale, risulta essere stata rilasciata la seguente certificazione:

- Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato n. 36 del 04.05.1988,
riguardante il solo corpo di fabbrica posto a Sud.

5.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, le unità immobiliari afferenti al presente compendio immobiliare, nella loro consistenza attuale, risultano sostanzialmente conformi, sia alle planimetrie catastali, sia agli elaborati grafici progettuali, fatta eccezione per modeste variazioni nella distribuzione degli spazi interni, ovvero per la realizzazione di 2 locali nella zona di passaggio tra l'opificio (Sub. 5) e la porzione destinata ad uffici (Sub. 6).

6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla

scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario**, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita, realizzatisi recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte e/o detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile, che prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno

spessore massimo di 25 cm.

Quanto ai vani a destinazione particolare, ovvero alle superfici scoperte rilevate, si utilizzavano i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 80% alla porzione abitativa mansardata (sottotetto);
- b. 50% alla centrale termica;
- c. 40% ai fondi al piano interrato;
- d. 35% al portico/scala esterna, comune alle unità abitative (Sub. 3 e 4);
- e. 25% ai vani scala comuni alle unità abitative (Sub. 3 e 4) e ai balconi;

Quanto alla corte scoperta pertinenziale, trattandosi di area comune a tutte le unità afferenti al compendio immobiliare, la medesima veniva esclusa dalle ponderazioni, considerandola già ricompresa nel valore unitario attribuito alle singole unità.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, **in positivo:**

- della felice ubicazione del compendio immobiliare, posto nella zona industriale di Bastia Umbra, che risulta facilmente raggiungibile e ben servita.

In negativo:

- della conformazione ed ampiezza ridotta dell'area scoperta pertinenziale (Part. 205), che risulta condivisa tra tutte le porzioni immobiliari (opificio, abitazione ed uffici), presentandosi in gran parte sistemata a verde a servizio dell'abitazione e per piccola parte a servizio dell'opificio risultando, pertanto, inadeguata al transito e manovra dei mezzi pesanti;

- della circostanza che le porzioni ad uso abitativo afferenti al compendio immobiliare, ancorché facenti parte di separato corpo di fabbrica, risultano fortemente penalizzate dalla stretta contiguità con la porzione adibita ad opificio, ove si svolge l'attività produttiva;

- dello stato conservativo delle porzioni abitative, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si è ritenuto, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili prudentiale e più rispondente al caso di specie.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare, la sua conformazione strutturale su più corpi di fabbrica adiacenti, la circostanza che le unità immobiliari che lo compongono risultino contigue e complementari tra loro, servite cioè da impianti tecnologici comuni e corte pertinenziale catastalmente indivisa, non permettono di rilevare la comoda divisibilità delle singole porzioni (subalterni), se non a fronte delle necessarie opere edili ed impiantistiche e senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** delle unità immobiliari, sarà determinato moltiplicando la Superficie Convenzionale Vendibile (**m²**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito saranno indicati i valori unitari assegnati a ciascuna porzione (opificio, uffici, unità abitative e corte pertinenziale) ed il valore di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI	SUP. CONVENZ.	VALORE	VALORE
IMMOBILIARI	VENDIBILE	UNITARIO	TOTALE
-	[m ²]	[Euro/ m ²]	[Euro]
Appartamento (Sub. 3) - P. 1/S - T	295,80	700,00	207.060,00
Appartamento (Sub. 4) - P. 1/S - 2	134,80	700,00	94.360,00
Parti Comuni ai Sub. 3-4 (Sub. 1)	36,60	700,00	25.620,00
Uffici e servizi (Sub. 6) - P. T.	58,90	600,00	35.340,00
Subtotale Unità Abitative ed Uffici	526,10	-	362.380,00
Opificio (Sub. 5) - P. T.	2.099,30	380,00	797.734,00
Subtotale Opificio	2.099,30	-	797.734,00
Aree comuni (Part. 205 e 360)	4.370,00	0,00	0,00
TOTALE COMPLESSIVO TRA COPERTO E SCOPERTO			1.160.114,00

Operando gli opportuni **arrotondamenti**, avremo, quale **più probabile valore di mercato** degli immobili oggetto di stima, ubicati in Comune di Bastia Umbra (PG) - Via dell'Artigianato, come sopra catastalmente identificati e descritti:

EURO 1.160.000,00 [EURO: UNMILIONECENTOSSESSANTAMILA/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 22 maggio 2017

Il Tecnico

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (Pag. n. 11)
- 2) Documentazione catastale (Pag. n. 30)
- 3) Documentazione edilizia ed urbanistica (Pag. n. 11)
- 4) Verbale prevenzione incendi e planimetria (Pag. n. 2)
- 5) Atto di provenienza - Rep. 260.554 del 01.04.2015 (Pag. n. 27)
- 6) Affitto ramo azienda - Rep. 262.558 del 26.02.2016 (Pag. n. 29)
- 7) Relazione ipo-catastale (Pag. n. 17)