

Architetto Roberto Severi

via Vittorio Veneto n° 170 – 52100 Arezzo

Tel. 0575 906684

Pers. 333 4813653

web www.architettitoscani.euemail robertoseveri@architettitoscani.eu**TRIBUNALE DI AREZZO****Fallimento: ***** - R.F. 83/2017****G.D.: Dott. Antonio Picardi****Curatori: Dott. Massimo Calvaruso, Rag. Paola Andreucci, Avv. Lina Del Sole****PERIZIA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Arch. Roberto Severi, nato ad Arezzo il 23/05/1965 C.F. SVRRRT65E23A390K, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 314, iscritto All'albo dei Consulenti Tecnici ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Arezzo, con studio professionale in Arezzo via Vittorio Veneto 170 presso il quale risulta domiciliato per il presente incarico,

PREMESSO

che in data 05/01/2018 era nominato dai Curatori del fallimento di cui in epigrafe, Dott. Massimo Calvaruso, Rag. Paola Andreucci, Avv. Lina Del Sole, quale Perito Immobiliare per la relazione sugli immobili risultanti in proprietà della fallita Società a r.l. *****, con incarico di rispondere ai quesiti che di seguito si riportano integralmente:

“1 ricostruisca l'intero patrimonio immobiliare attraverso la visura su tutto il territorio nazionale per soggetto relazionando sulla consistenza immobiliare ed allegando la relativa documentazione;

2 effettui, entro 15 giorni dal ricevimento della copia conforme da parte del curatore, la trascrizione della sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori

3 identifichi i dati catastali e i confini e descriva dettagliatamente gli immobili e/o terreni oggetto di stima;

4 precisi la provenienza del bene e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;

5 dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento;

6 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità) anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) le eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni ;

7 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (di tale attività deve essere previamente informato il curatore al quale dovrà essere altresì sottoposto un preventivo di spese);

8 riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), in dicendo in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

9 riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

10 determini il valore attuale con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

11 determini, inoltre, il valore più probabile di mercato;

12 dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

13 dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

14 corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15 estragga reperto fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

redige la perizia seguendo i punti richiesti dai Curatori.

Alla presente perizia è allegato n. 1 fascicolo contenente documenti che ne sono parte integrante.

RICOSTRUZIONE DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE
ATTRAVERSO LA VISURA SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE PER
SOGGETTO

La visura nazionale per soggetto ha evidenziato che la Società ha beni solo nelle province di Perugia ed Arezzo ed in particolare nei comuni di Corciano (PG) e di Sansepolcro (AR). Tali beni sono meglio descritti ai punti successivi.

Sono state quindi effettuate le visure catastali storiche dei singoli immobili, che sono riportate negli allegati alla perizia.

**TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO A FAVORE DELLA
MASSA DEI CREDITORI**

La sentenza è stata trascritta il giorno 21/03/2018 Registro gen. 4252 Registro part. 3054 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale Territorio della Agenzia delle Entrate di Arezzo, per quanto riguarda i beni ad esso afferenti, nei termini richiesti.

La sentenza è stata trascritta il giorno 27/03/2018 Registro gen. 7742 Registro part. 5490 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale Territorio della Agenzia delle Entrate di Perugia, per quanto riguarda i beni ad esso afferenti, nei termini richiesti.

IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI DELLA INTERA PROPRIETÀ

Oltre alle visure nominativa, storica per singolo immobile, è stato acquisito l'estratto di mappa, materiali utili per la localizzazione degli immobili e, per quanto riguarda i fabbricati che ne sono provvisti anche le planimetrie catastali ed anche l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico. Detti documenti sono allegati alla perizia.

Gli immobili sono di seguito identificati secondo i dati catastali; agli immobili è attribuito un numero d'ordine che li identificherà nel testo della perizia.

Oltre a queste unità immobiliari, esistono dei Beni Comuni non Censibili, che vengono ancora di seguito riportati nelle tabelle, a seguire i beni a cui si riferiscono.

COMUNE DI CORCIANO (PG) - CATASTO DEI FABBRICATI**VIA AGOSTINO GEMELLI**

Num. d'ordine	foglio	particella	sub.	cat.	cl.	cons. cat.	rendita
1	37	1281	2	C/2	5	86	159,89 €
2	37	1281	4	C/2	5	45	83,67 €
3	37	1281	5	C/2	5	17	31,61 €
4	37	1281	18	C/2	1	53	49,27 €
5	37	1281	7	D/2	-	-	1.256,00 €
6	37	1281	17	D/6	-	-	2.690,00 €
7	37	1281	12	D/2	-	-	11.586,00 €
	37	1288					
8	37	1281	13	D/2	-	-	2.214,00 €
	37	1309					
9	37	1281	14	D/2	-	-	2.508,00 €
10	37	1281	15	D/2	-	-	1.382,00 €
11	37	1287	-	area urbana	-	36	-
12	37	1282	-	area urbana	-	42	-
13	37	1283	-	area urbana	-	22	-
14	37	1284	-	area urbana	-	266	-
15	37	1285	-	area urbana	-	240	-
16	37	1286	-	area urbana	-	101	-

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Num. d'ordine	foglio	particella	sub.	qualifica	a comune dei subb.
BCNC1	37	1281	1	lastrico	tutti i subb. della p. 1281
BCNC2	37	1281	11	vano scala p. S1 e T	tutti i subb. della p. 1281
BCNC3	37	1281	16	vano scala piani superiori	7, 12, 14, 15

COMUNE DI CORCIANO (PG) - CATASTO DEI TERRENI**VIA AGOSTINO GEMELLI**

Num. d'ordine	foglio	particella	qualità	cl.	superficie mq.
TER1	37	1277	seminativo arborato	3	180
TER2	37	1289	seminativo arborato	3	2175
TER3	37	121	seminativo arborato	4	9990
TER4	37	389	seminativo arborato	4	1480

COMUNE DI CORCIANO (PG) - CATASTO DEI FABBRICATI**FRAZIONE SAN MARIANO**

Num. d'ordine	foglio	particella	sub.	cat.	cl.	cons. cat.	rendita
17	45	1241	7	C/2	6	75 mq	166,56 €
18	45	1241	16	C/2	6	35 mq	77,73 €
19*	45	1253	-	area urbana	-	50	-
20*	45	1252	-	area urbana	-	910	-

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Num. d'ordine	foglio	particella	sub.	qualifica	a comune dei subb.
BCNC4*	45	1241	1	corsia garage e vani scala	tutti i subb. della p. 1241

* in comproprietà con altri soggetti

COMUNE DI CORCIANO (PG) - CATASTO DEI TERRENI**FRAZIONE SAN MARIANO**

Num. d'ordine	foglio	particella	qualità	cl.	superficie mq.
TER5	45	1264	seminativo arborato	2	1754

COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR) - CATASTO DEI TERRENI

Num. d'ordine	foglio	particella	qualità	cl.	superficie mq.
TER6	48	53	bosco ceduo	5	17.130
TER7	48	56	bosco ceduo	5	11.860
TER8	48	60	bosco ceduo	5	7.040
TER9	48	63	bosco ceduo	4	2.150
TER10	48	98	bosco ceduo	5	50
TER11	62	57	bosco ceduo	4	11.240
TER12	65	77	seminativo	5	21.000
TER13	76	7	bosco misto	2	4.050
TER14	76	8	seminativo	3	3.880
TER15	76	9	seminativo	2	210
TER16	76	11	seminativo arborato	2	22.940
TER17	76	12	bosco misto	2	1.940
TER18	76	177	seminativo arborato	3	4.200

PROVENIENZA DEI BENI**NUMERI D'ORDINE: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-BCNC1-BCNC2-BCNC3-TER1-TER2**

La ***** Srl, ha acquistato questi immobili con atto Notaio Paolo-Efisio Anedda Angioy in Perugia del 04/10/2007, num. di repertorio 169681/8249, registrato a Perugia il 05/10/2007 al n. 14436, trascritto in data 06/10/2007 al reg. generale n. 33253 reg. particolare 18432.

***** SRL risulta proprietaria dei beni per 1000/1000.

NUMERI D'ORDINE: TER3-TER4

La ***** Srl, ha acquistato questi immobili con atto Notaio Paolo-Efisio Anedda Angioy in Perugia del 23/05/2008, num. di repertorio 172627/8987, registrato a Perugia il 28/05/2008 al n. 9172, trascritto in data 29/05/2008 al reg. generale n. 15744 reg. particolare 8882.

***** SRL risulta proprietaria dei beni per 1000/1000.

NUMERI D'ORDINE: TER6- TER7-TER8- TER9-TER10- TER11-TER12- TER13-TER14- TER15-TER16- TER17- TER18

La ***** Srl, ha acquistato questi immobili con atto Notaio Paolo Bucciarelli Ducci in Arezzo del 12/09/1997, num. di repertorio 42.443, registrato a Arezzo il 01/10/1997 al n. 2524, trascritto in data 19/09/1997 al reg. generale n. 11962 reg. particolare 8511. risulta proprietaria dei beni per 1000/1000.

NUMERI D'ORDINE: 17-18-19-20-BCNC4-TER5

La ***** Srl, ha acquistato il terreno edificabile con n. 3 distinti atti:

- atto Notaio Paolo-Efisio Anedda Angioy in Perugia del 15/11/2000 rep 50617/2277, registrato a Perugia il 04/12/2000 al n. 6658, trascritto in data 17/11/2000 al n. 17273;
- con atto dello stesso Notaio in Perugia in data 20/12/2000 rep 52370/2356, registrato a Perugia il 08/01/2001 al n. 142, trascritto in data 22/12/2000 al n. 19724; l'atto è stato successivamente rettificato con scrittura privata del 16/01/2001;
- con atto dello stesso Notaio in Perugia in data 15/11/2001 rep 69815/2809, registrato a Perugia il 04/12/2001 al n. 6614, trascritto in data 17/11/2001 al n. 17318.

Successivamente i terreni acquistati sono stati oggetto di intervento edificatorio, previa stipula di convenzioni di lottizzazione. Quindi i terreni sono stati oggetto di variazioni catastali che hanno portato alla odierna situazione.

S.O.L.G E.CO. SRL risulta proprietaria dei beni con numeri d'ordine 17-18-TER5 per 1000/1000, degli altri beni con numeri d'ordine 19-20 è comproprietaria insieme ad altri soggetti, mentre il bene con numero d'ordine BCNC4 è bene comune a tutte le unità immobiliari presenti nella particella catastale.

**CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E RICERCA DEGLI ELEMENTI DI
RISCONTRO COMUNI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Metodologia e scelta della stima

Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standard) ed in adozione delle “linee guida per la valutazione degli immobili” pubblicate da ABI nel giugno 2011, per la stima degli immobili si deve procedere, nell’ordine, secondo le seguenti metodologie così riassumibili:

- Sistema Comparato – *Market Comparison Approach*
- Sistema Finanziario – *Income Approach*
- Costo di Costruzione.

Per gli immobili in comune di Corciano, via Agostino Gemelli, di cui ai numeri d’ordine da 1 a 16 compreso e Ter1-2-4 oltre parti comuni, raggruppati nel lotto di vendita n. 1, per determinare il metodo di stima del valore più probabile di mercato si devono fare alcune considerazioni preliminari. Visto lo specifico immobile, analizzato in dettaglio al capitolo successivo mediante descrizione testuale, grafica e fotografica, si può asserire che:

- L’immobile è nato come residenza privata di rappresentanza e così appare ancora oggi strutturato, vista anche la proporzione fra i grandi spazi che in una gestione ricettiva sarebbero destinati ad attività comuni (ampi soggiorni, spazi accessori, tutto il piano interrato, gli spazi esterni,...) e le suites effettivamente affittabili/vendibili, che sono in numero di cinque, oltre ad un alloggio destinabile probabilmente al guardiano;
- Al cambio di destinazione d’uso a struttura ricettiva tipo Country-House, presentato al comune di Corciano, non è mai seguito un utilizzo effettivo; manca quindi qualsiasi bilancio che possa dar conto dei risultati economici di una qualche gestione ricettiva della struttura.

Dunque in questo caso appaiono impropri:

- Sia l’approccio a costo di costruzione che, computando in via analitica ovvero sintetica i costi di realizzazione, non riesce a dar conto dell’effettiva situazione del mercato immobiliare e neppure della qualità oggettiva dell’immobile realizzato con i costi sostenuti; la sostituzione dei costi sostenuti al valore di mercato (incognita richiesta dall’incarico) appare quindi impropria ed inattuabile;
- Ma è improprio anche l’approccio finanziario, viste le considerazioni fatte circa la destinazione d’uso a Country House.

Si ritiene dunque appropriato ricorrere ad un approccio comparato, considerando il bene stimando come residenza in villa, destinazione certamente più prossima alla sua reale vocazione. L’eventuale utilizzo come struttura ricettiva, magari ad integrazione della prevalente attività residenziale, non mette comunque in crisi la razionalità della scelta.

Per garantire una migliore oggettività della stima, si decide quindi di basarsi su alcuni elementi di riscontro che forniscano un livello di oggettività il più elevato possibile.

Innanzitutto è stata interrogata la banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, che, per quanto riguarda la zona specifica e l’ultimo periodo di osservazione disponibile (2° semestre 2017) ha dato il seguente esito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	3,9	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1250	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	440	580	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	580	790	L	2	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	640	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	4	6	L

Dalle analisi condotte (sugli immobili in vendita pubblicati sui portali web immobiliare.it e casa.it e sui riscontri di prezzo dati da Borsino Immobiliare) si è visto che nella realtà del mercato le abitazioni indipendenti nelle campagne limitrofe, dotate di giardino, posseggono una variabilità del prezzo unitario più marcata rispetto al range 1.200,00/1700,00 € indicata dall'OMI, essendo poste in vendita a prezzi variabili da € 950,00 circa fino ad un massimo pari a € 2.000,00 per metro quadrato lordo, nello specifico questo valore massimo viene raggiunto per un immobile rurale restaurato, con piscina esterna ed in ottima posizione panoramica, di superficie totale notevolmente inferiore a quella della villa oggetto di stima.

Visto quanto sopra, in particolare la grande variabilità dei prezzi unitari, in questa sede non indichiamo un ragionevole intervallo di prezzo, ma rimandiamo al capitolo specifico delle considerazioni di stima.

Per il terreno in comune di Corciano, di cui al numero d'ordine TER3 e costituente il lotto di vendita n. 2, si ritiene, in relazione agli specifici immobili ed alle caratteristiche attuali del mercato, in relazione anche alla finalità del presente lavoro di stima, che la metodologia più efficace sia quella del *Market Comparison Approach*, basata sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili passabilmente simili compravenduti di recente. Tale metodologia è applicabile perché esistono chiari riferimenti di mercato. Tale metodologia è inoltre preferibile perché, arrivando a determinare un valore di mercato, tiene conto in modo sintetico sia i costi di produzione del bene, che il suo stato, che l'effettiva vendibilità in relazione alle condizioni di mercato.

Per garantire una migliore oggettività della stima, si decide di basarsi su alcuni elementi di riscontro che forniscano un livello di oggettività il più elevato possibile.

E' stata pertanto interrogata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, che, per quanto riguarda la zona specifica e l'ultimo periodo di osservazione disponibile (anno 2011) ha dato il seguente esito:

- ULIVETO € 20.461,00 /Ha

Valore che, comunque, può ragionevolmente essere preso come attuale, vista la scarsa o pressoché inesistente dinamica dei prezzi riguardanti i valori agricoli degli ultimi anni, come viene confermato anche dall'analisi delle zone limitrofe toscane, dove sono disponibili i valori OMI aggiornati.

Per i due magazzini in comune di Corciano, frazione San Mariano, di cui ai numeri d'ordine 17 e 18 e costituenti i lotti di vendita n. 3 e n. 4, si ritiene, in relazione agli specifici immobili ed alle caratteristiche attuali del mercato, in relazione anche alla finalità del presente lavoro di stima, che la metodologia più efficace sia quella del *Market Comparison Approach*,

basata sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili passabilmente simili compravenduti di recente. Tale metodologia è applicabile perché esistono chiari riferimenti di mercato. Tale metodologia è inoltre preferibile perché, arrivando a determinare un valore di mercato, tiene conto in modo sintetico sia i costi di produzione del bene, che il suo stato, che l'effettiva vendibilità in relazione alle condizioni di mercato.

Per garantire una migliore oggettività della stima, si decide di basarsi su alcuni elementi di riscontro che forniscano un livello di oggettività il più elevato possibile.

Innanzitutto è stata interrogata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, che, per quanto riguarda la zona specifica e l'ultimo periodo di osservazione disponibile (2° semestre 2017) ha dato il seguente esito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400	L	3,9	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1250	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	440	580	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	580	790	L	2	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	640	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	4	6	L

È stata poi condotta anche una analisi puntuale del mercato nella specifica zona, sia per immobili già venduti che attualmente in vendita.

Dalle analisi condotte (sugli immobili in vendita pubblicati sui portali web immobiliare.it e casa.it) si è visto che appartamenti simili a quelli presenti nelle palazzine hanno un prezzo medio di vendita variabile da € 1.400,00 ad € 1.550,00 a mq. lordo e l'unico box auto trovato ha un prezzo di vendita pari ad € 550,00 a mq. lordo di superficie.

Visto quanto sopra, vista la specifica destinazione a magazzino dei fondi oggetto di stima (destinazione non reperita nei fondi in vendita attualmente né riportata nei prezzi metri dell'OMI), si può arrivare a definire un prezzo medio per questa tipologia di immobile nella zona considerata deducendolo dai prezzi medi degli appartamenti e del box auto reperiti sul mercato. Visto che un fondo uso magazzino ben accessibile dal vano scale condominiale e ben accessibile anche carrabilmente può essere stimato in ragione di circa il 35-40 % del valore di un appartamento presente in zona, si può asserire che i fondi simili a quelli oggetto di stima presenti nella zona abbiano un valore

Da 480,00 a 590,00 € / mq. Lordo

Valori che comunque confermano le risultanze presenti nell'OMI.

Per i terreni in comune di Sansepolcro, di cui ai numeri d'ordine da TER6 a TER18 compresi e costituenti i lotti di vendita n. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, si ritiene, in relazione agli specifici immobili ed alle caratteristiche attuali del mercato, in relazione anche alla finalità del presente lavoro di stima, che la metodologia più efficace sia quella del *Market Comparison Approach*, basata sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili passabilmente simili compravenduti di recente. Tale metodologia è applicabile perché esistono

chiari riferimenti di mercato. Tale metodologia è inoltre preferibile perché, arrivando a determinare un valore di mercato, tiene conto in modo sintetico sia i costi di produzione del bene, che il suo stato, che l'effettiva vendibilità in relazione alle condizioni di mercato.

Per garantire una migliore oggettività della stima, si decide di basarsi su alcuni elementi di riscontro che forniscano un livello di oggettività il più elevato possibile.

E' stata pertanto interrogata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, che, per quanto riguarda la zona specifica e l'ultimo periodo di osservazione disponibile (anno 2017) ha dato il seguente esito:

- INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE € 1.500,00 /Ha
- BOSCO CEDUO E MISTO € 4.000,00/Ha
- SEMINATIVO ARBORATO O NUDO € 6.000,00/Ha

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI
POSSESSO DEL BENE, DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ,
DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE.
STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Nelle pagine seguenti sono riportate le descrizioni dettagliate dei beni immobili, l'analisi dello stato di possesso dei beni e loro regolarità edilizia/urbanistica e catastale e, in ultimo, la stima del valore di ogni singolo bene.

Si fa presente che la stima è stata condotta su unità minime organiche e realmente unitarie e non già su ogni singola unità immobiliare catastale. Inoltre si è già provveduto a creare i lotti di vendita, aggregando gli immobili secondo il principio di massima economicità per la Procedura.

La scheda di ogni immobile è completata dall'estratto di mappa catastale e, ove ricorra l'evenienza, dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie catastali. Per ogni immobile è inoltre presente la documentazione fotografica.

LOTTO N. 1**IMMOBILE DESTINATO A STRUTTURA RICETTIVA TIPO COUNTRY HOUSE
IN CORCIANO (PG), VIA AGOSTINO GEMELLI N. 30/32**

Composto dalle unità imm.ri catastali già catalogate con i seguenti numeri d'ordine: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-BCNC1-BCNC2-BCNC3-TER1-TER2-TER4

Descrizione

Si tratta di una struttura ricettiva tipo Country House, in via Agostino Gemelli n. 30/32 in comune di Corciano (PG). Le carte individuano il sito con il vocabolo "Panettola" e l'indirizzo è via Agostino Gemelli n. 30/32.

È composta dal corpo centrale edificato e da spazi esterni che risultano strettamente connessi e funzionali al corpo edificato stesso, nei quali è presente anche una piscina scoperta.

La Country House è una struttura ricettiva extra alberghiera, riconosciuta anche dalla legge regionale in materia di turismo vigente al tempo della presentazione della pratica edilizia che ha dato origine alla destinazione specifica. Dalle informazioni che è stato possibile raccogliere, l'immobile oggetto di stima è stato adibito esclusivamente a residenza privata e la destinazione a struttura ricettiva non sembra mai essere entrata a regime, nonostante gli allestimenti interni che erano stati realizzati e fosse anche stato stampato il materiale pubblicitario che ho potuto vedere nello spazio che volevasi destinare a reception.

L'immobile è quindi nato come residenza privata di rappresentanza e così appare ancora oggi strutturato, vista anche la proporzione fra i grandi spazi che in una gestione ricettiva sarebbero destinati ad attività comuni (ampi soggiorni, spazi accessori, tutto il piano interrato, gli spazi esterni,...) e le suites effettivamente affittabili/vendibili, che sono in numero di cinque, oltre ad un alloggio destinabile probabilmente al guardiano; dunque il cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva tipo Country-House, presentato al comune di Corciano, non è mai seguito un utilizzo effettivo e manca qualsiasi bilancio che possa dar conto dei risultati economici di una qualche gestione ricettiva della struttura

La struttura si compone di unico corpo di fabbrica edificato, distribuito su un piano interrato, un piano terra, un piano primo in parte soppalcato e un piano secondo soppalcato. I piani principali, dal piano interrato al piano secondo, sono collegati fra di loro da una scala a tre rampe e da un ascensore, mentre i soppalchi sono collegati ai piani di riferimento mediante scale.

A piano interrato è localizzata una piscina coperta di altezza massima pari a ml. 1,55 circa, un locale palestra con spogliatoio, un ampio locale destinato un tempo come sala proiezioni cinematografiche ed oggi come magazzino, oltre a vari locali accessori, un locale tecnico, due bagni ed uno spazio un tempo occupato da una cabina sauna. Una scala in un vano a cielo aperto, anche se poi coperto da pensilina metallica, collega questo piano al resede a piano terra.

A piano terra da una corte a cielo aperto si accede in un vano di ingresso e da questo alla struttura che, a questo piano, si compone di alcuni locali di soggiorno e pranzo, una cucina, un bagno, un vano segnalato come camera negli elaborati autorizzati, vari locali accessori, un vano ricavato dal frazionamento di un garage, oltre ad un alloggio dotato di una sua indipendenza e

composto da una camera, una cucina, un bagno ed ampio ripostiglio. Completano il piano terra una loggia ed un portico, che appare tamponato con delle vetrate in modo difforme dal titolo edilizio.

A piano primo, in parte soppalcato, accessibile sia attraverso il vano scala con ascensore, sia direttamente dall'esterno dal resede a nord tramite un porticato, si trovano n. 4 unità dotate di effettiva autonomia. Accessibile direttamente dal vano scale una prima unità composta da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno. Dal vano scala si accede ad uno spazio distributivo che a sua volta distribuisce n. 3 unità ciascuna dotata di un piccolo soppalco di modesta altezza utile: una costituita da una camera e da un bagno, un'altra che oltre a camera e bagno ha in dotazione un'ampia loggia con una bella veduta su piscina esterna e vallata, mentre la terza, assai più ampia, è composta da un ampio disimpegno che distribuisce il soppalco, un bagno, una camera ed una cucina e da un locale soggiorno che si affaccia in una grande loggia che domina la piscina esterna e la vallata.

A piano secondo, ad occupare la "torretta", esternamente ben identificabile dalla presenza del rivestimento in pietra faccia a vista, un monolocale con angolo cottura e con un soppalco dove è localizzato uno spazio utilizzato a camera da letto ed un bagno di altezza media inferiore ai prescritti ml. 2,40 di legge.

L'accesso alla proprietà è attualmente garantito da un cancello carrabile presente nella parte nord-ovest della proprietà stessa; una volta entrati si possono raggiungere carrabilmente sia la parte a monte dell'edificio, sia la parte a valle. Quest'ultima è la parte che prospetta verso sud e costituisce la porzione principale di giardino, nella quale si trova una piscina scoperta organizzata su più livelli e, più a valle un ampio spazio pianeggiante che veniva utilizzato come eliporto. La proprietà appare integralmente recintata con rete a maglia sciolta sopra un muretto in pietra a vista.

Si segnala che, probabilmente per un errore materiale, la ***** Srl non ha acquisito la proprietà di due particelle di terreno: le n. 1280 e n. 1278 del foglio 37 del comune di Corciano. La prima, di mq. 105 catastali, costituisce la breve rampa che unisce la strada vicinale con il cancello di accesso alla proprietà; a margine della rampa si trovano anche i contatori delle utenze della villa, chiusi da sportelli. La seconda particella, di mq. 20 catastali, è un piccolissimo appezzamento di terreno, sempre nella zona del cancello di ingresso, marginale rispetto alla proprietà. Entrambe le particelle, da visure ipotecarie effettuate, sono rimaste in proprietà della =====, la società dalla quale ***** Srl ha acquistato il compendio immobiliare in oggetto.

L'edificio come è adesso visibile è il risultato di interventi edilizi ultimati presumibilmente nell'anno 2006, quando veniva rilasciato il primo certificato di agibilità dell'immobile con destinazione civile abitazione, destinazione che poi sarà variata l'anno successivo in ricettivo tipo "Country House". Il complesso, oggi inutilizzato e privato di quasi tutti gli arredi, si presenta come una residenza di campagna di lusso, con una piscina interna ed una esterna realizzate senza economia, utilizzando materiali di pregio quali mosaici di vetro, pavimenti e bordi in travertino. Anche gli altri ambienti presentano finiture di ottimo livello, con l'uso di materiali naturali a profusione. Nelle scale, anch'esse rivestite in materiale lapideo, è presente anche un ascensore che collega tutti i piani principali.

Gli impianti elettrici hanno subito dei furti durante i quali sono stati rubati la gran parte dei frutti e delle placche di finitura; da quelli non asportati si può vedere come il sistema prescelto fosse il B-Ticino serie Light, con placche in alluminio pressofuso.

In generale l'impiantistica appare di buon livello, con la presenza di terminali termici costituiti da ventilconvettori. Non è però possibile stimare lo stato di funzionamento e manutenzione

degli impianti di climatizzazione, per l'assenza di energia elettrica che non permette la messa in funzione degli impianti stessi.

Come già accennato l'immobile è oggi inutilizzato, quasi completamente privato degli arredi ivi compresi quelli fissi. Per l'assenza di un utilizzo che permetta una cura costante dell'immobile, lo stato di manutenzione appare mediocre, e la conservazione dell'immobile è stata in parte compromessa anche per alcuni furti, durante i quali sono stati rotti alcuni infissi per accedere al complesso e sono state asportate parti dell'impianto elettrico e le maniglie delle finestre.

Tracce anche consistenti di umidità sono visibili in numerosi punti del piano interrato, in corrispondenza delle murature contro terra, ed anche in alcune murature esterne, nelle quali è anche possibile osservare il distacco di alcuni tratti di battiscopa.

Consistenza dell'edificato. A seguire le superfici lorde commerciali dell'edificio:

- Piano interrato mq. 335,00 lordi
- Piano terra mq. lordi 336,00, oltre a mq. 72,00 lordi occupati da garage (oggi trasformato in deposito) e piccoli accessori
- Piano primo mq. 186,00 lordi
- Soppalchi piano primo mq. 35,00 lordi
- Piano secondo mq. 52,00 lordi
- Soppalco piano secondo mq. 24,00 lordi
- Ai quali si aggiungono complessivi mq. 118,00 lordi di portici e logge (ivi compreso il porticato che attualmente risulta tamponato con delle vetrate)
- Per un TOTALE pari a mq. 1.158,00 lordi

Nell'archivio comunale non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Non sono stati trovati i certificati di conformità degli impianti di queste unità immobiliari, anche se nell'archivio del comune di Corciano sono presenti due certificazioni di agibilità dell'immobile.

Confina con: residua proprietà ***** S.r.l., ===== .

Dati catastali

L'immobile oggetto di stima si compone di più unità immobiliari catastali, così censite:

al catasto dei fabbricati del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 2, cat. C/2 cl. 5 mq 86, rendita € 159,89
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 4, cat. C/2 cl. 5 mq 45, rendita € 83,67
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 5, cat. C/2 cl. 5 mq 17, rendita € 31,61
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 18, cat. C/2 cl. 1 mq 53, rendita € 49,27
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 7, cat. D/2, rendita € 1.256,00
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 17, cat. D/6, rendita € 2.690,00

- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 12 graffata alla p.lla 1288, cat. D/2, rendita € 11.586,00
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 13 graffata alla p.lla 1309, cat. D/2, rendita € 2.214,00
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 14, cat. D/2, rendita € 2.508,00
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 15, cat. D/2, rendita € 1.382,00
- Foglio n. 37, particella n. 1287, area urbana di mq 36
- Foglio n. 37, particella n. 1282, area urbana di mq 42
- Foglio n. 37, particella n. 1283, area urbana di mq 22
- Foglio n. 37, particella n. 1284, area urbana di mq 266
- Foglio n. 37, particella n. 1285, area urbana di mq 240
- Foglio n. 37, particella n. 1286, area urbana di mq 101

Si segnala che sono stati da noi presentate le seguenti variazioni catastali, per aggiornare la situazione alle reali consistenze e destinazioni d'uso:

- Per quanto riguarda i subb. 4, 12, 13, 14 e 15 sono state ripresentate le planimetrie per diversa distribuzione dei locali;
- L'odierno sub. 18 è stato generato in seguito alla soppressione del sub. 6, per intervenuto cambiamento di categoria catastale;
- L'odierno sub. 17 è stato generato in seguito alla soppressione del sub. 10, per intervenuto cambiamento di categoria catastale;

Sono beni comuni non censibili:

- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 1, lastrico comune a tutti i subb. della p. 1281
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 11, vano scala p. S1 e T comune a tutti i subb. della p. 1281
- Foglio n. 37, particella n. 1281 sub. 16, vano scala piani superiori comune ai subb. 7, 12, 14, 15 della p. 1281

al catasto dei terreni del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 37, particella n. 1277, seminativo arborato classe 3 di mq. 180
- Foglio n. 37, particella n. 1289, seminativo arborato classe 3 di mq. 2.175
- Foglio n. 37, particella n. 389, seminativo arborato classe 4 di mq. 1.480

Stato di possesso del bene

Gli immobili di cui al presente lotto risultano liberi da locazioni o da qualsiasi altro titolo di possesso.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati trovati particolari vincoli urbanistico/edilizi a carico degli immobili periziati.

Non vi sono porzioni in condominio.

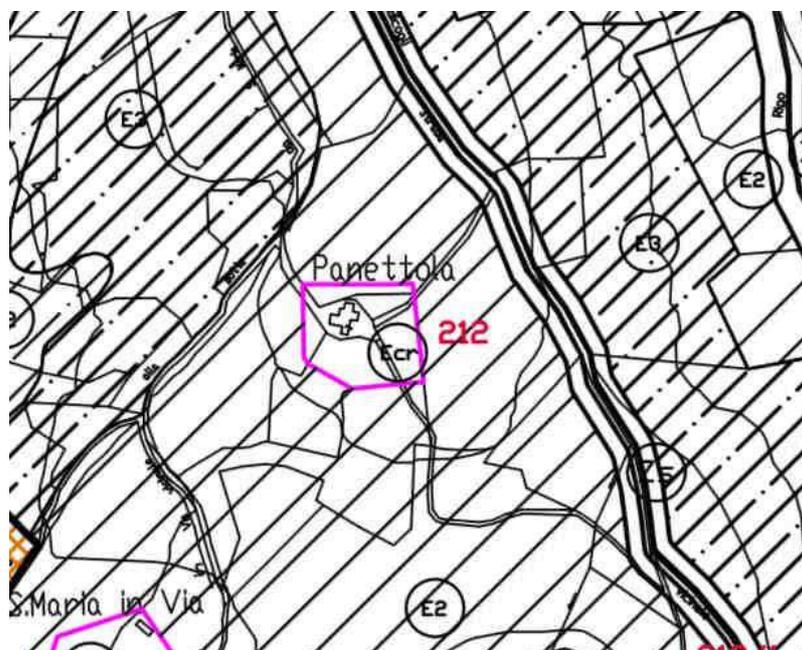
Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/03/2018 al n. 7742 registro generale e n. 5490 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

Il fabbricato è classificato dal piano regolatore, parte strutturale, del comune di Corciano come “Ecr” Edifici con Caratteri Tipo-Morfologici in parte o totalmente alterati. Il territorio circostante è invece classificato in zona “E2” Aree Agricole.

Il fabbricato è stato oggetto di scheda di rilievo n. 212.



Non sono stati trovati particolari vincoli urbanistico/edilizi a carico degli immobili periziati.

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

L’edificio e le pertinenze sono stati realizzati in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire 542 del 05/04/2004
- DIA prot 25722 del 09/08/2004
- DIA prot 27066 del 17/08/2005
- DIA prot 64/2007D prot 7681 del 13/03/2007, pratica con la quale è anche stata mutata la destinazione d'uso della struttura da civile abitazione a "Country House".

Nell'archivio comunale sono state anche reperite le certificazioni di abitabilità dell'immobile. In particolare:

- Dieto richiesta effettuata con pratica n. 94/2006A presentata in data 07/08/2006, veniva rilasciato il certificato di agibilità n. 94 ? (scritto a mano e difficilmente leggibile) in data 02/11/2006, con il quale si dichiara agibile l'intera struttura con destinazione civile abitazione.
- Dieto richiesta effettuata con pratica n. 66/2007A presentata in data 12/07/2007, veniva rilasciato il certificato di agibilità n. 88 in data 10/08/2007, con il quale si dichiarano agibili con destinazione Country House n. 5 unità immobiliari, e precisamente: a piano terra i subb. 12 e 13, a piano primo i subb. 7 e 14 ed a piano terzo il sub. 15.

Conformità urbanistica/edilizia:

dalla visita sopralluogo effettuata sono emerse numerose difformità, rispetto all'ultimo progetto presentato e reperito presso l'archivio del comune di Corciano.

In particolare, salvo se altre, ho constatato le seguenti difformità:

- A piano interrato sono presenti alcune colonne a bordo piscina non riportate negli elaborati grafici; il locale che costituiva l'office della sauna e del bagno attiguo alla piscina ha una altezza pari a ml. 2,50 invece di ml. 2,70; fra il vano ascensore ed il muro di retta del terreno è presente una rampa di scale che scende verso un ingresso del locale "sala di proiezione", rampa non riportata negli elaborati grafici; il locale "sala di proiezione" non ha altezza costante pari a ml. 2,70 come indicato negli elaborati, bensì presenta un pavimento a gradoni, con altezza variabile da un minimo di ca. ml. 2,30 ad un massimo di ca. ml. 3,05; nello stesso locale sono presenti dei muretti di altezza limitata e dei gradini non riportati negli elaborati grafici; nel bagno prossimo al sito dove era presente la sauna c'è un gradino non riportato negli elaborati grafici; inoltre non è stata riportata la vetrata che separa gli ambienti coperti dal vano a cielo aperto, che ospita una scala che collega il piano interrato al resede a piano terra; non sono poi riportate negli elaborati grafici alcune pensiline realizzate in metallo;
- A piano terra l'ampio porticato che prospetta a sud e a est è stato chiuso con delle vetrate e, all'interno, realizzato un camino; il garage presente negli elaborati nella zona nord ovest è stato parzialmente trasformato in un vano di deposito, realizzando una muratura di partizione che impedisce l'accesso con i veicoli; nei disegni depositati non compare una porta interna che permette di accedere, da uno spazio distributivo, ad un appartamento dotato di una sua indipendenza, contrassegnato nel disegno con l'indicazione "u.i.4";

- A piano primo la scala interna all'appartamento contrassegnato negli elaborati con l'indicazione "u.i.3" (subalterno catastale n. 14), scala che conduce in un soppalco di pertinenza dello stesso, ha una geometria parzialmente difforme, lo stesso soppalco presenta una altezza netta media assai inferiore ai ml. 2,50 riportati negli elaborati grafici e nello stesso è presente una finestra a tetto non riportata; sempre nello stesso subalterno catastale, nel soggiorno è presente una ampia finestra a tetto non riportata negli elaborati; ancora nello stesso subalterno vi sono difformità dimensionali, di altezza e per la presenza di gradini non graficizzati, negli altri due soppalchi esistenti; la porta che permette l'accesso al soggiorno da un locale distributivo è stata realizzata in posizione diversa da quella autorizzata;
- A piano secondo, nel soppalco, è presente un bagno nel quale la prevista parete traforata verso la sottostante camera è stata realizzata cieca; si segnala quindi che lo stesso bagno non è conforme al D.M. 05/07/1975 dettante requisiti minimi igienico sanitari per avere una altezza netta inferiore a ml. 2,40.
- All'esterno la situazione sembra non presentare importanti elementi di difformità rispetto allo stato autorizzato. Si segnala una difformità nella piscina, per l'assenza delle due altezze che si vedono graficizzate nei disegni nella vasca grande; inoltre si segnala che l'eliporto presente nel ripiano a valle dell'edificio (riportato nel materiale pubblicitario che abbiamo reperito all'interno della struttura e che pare sia stato effettivamente utilizzato in passato) non compare negli elaborati autorizzati; al momento del sopralluogo, comunque, non era visibile alcun manufatto o opera d'arte nel sito, che oggi appare come un prato non curato.

La sanatoria delle difformità, come spesso avviene, può avere varie soluzioni, a seconda dei bisogni del soggetto che entrerà in possesso del bene. Pertanto la disamina che segue è da considerarsi solo come indicazione e prevede la soluzione a minor impatto economico per la procedura.

Presupponendo di rimettere in pristino a situazione del garage e del portico a piano terra, mediante la demolizione della partizione murarie realizzata nel garage e la rimozione dei serramenti con i quali è stato chiuso il porticato. Presupponendo anche di predisporre una pratica di accertamento di conformità per le rimanenti difformità, pur nella incertezza delle sanzioni che verrebbero comminate (che la legge urbanistica dell'Umbria individua in un intervallo abbastanza ampio), visto l'oneroso lavoro tecnico che deve essere realizzato, in via del tutto indicativa e cautelativa può essere ipotizzato un costo di € 15.000,00.

Regolarità catastale

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono conformi alla documentazione catastale esistente, dopo che il sottoscritto ha provveduto a presentare le variazioni necessarie per adeguare la documentazione catastale stessa.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d'asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima.

Innanzitutto si effettua il computo della consistenza del bene viene avvalendosi del metodo della ponderazione della superficie, attribuendo dei coefficienti alle superfici degli immobili in relazione alla loro natura e destinazione d'uso; per elaborare la superficie virtuale ci si richiama in via prioritaria alla norma UNI 10750 e, per quanto non ivi previsto, alla consuetudine locale; i coefficienti vengono quindi ulteriormente valutati per i casi specifici e, se necessario, ricalibrati.

Si fa presente che le aree scoperte pertinenziali non vengono stimate in modo analitico, ma il loro valore è già compreso in quello dell'edificio.

LOTTO	Num.d'Ordineimm.le	Piano	Destinazione	Superficie	coeff. di ponderaz.	Superficie ponderata
LOTTO 1	Numm.D'ordine da 1 a 10 compreso	interrato	accessori	335,00	0,75	251,25
		terra	varie	408,00	1,00	408,00
		terra	portici	52,00	0,75	39,00
		primo	appartamenti	186,00	1,00	186,00
		primo	portici	66,00	0,50	33,00
		soppalco del piano 1	accessori	35,00	0,50	17,50
		secondo	appartamento	52,00	1,00	52,00
		soppalco del piano 2	accessori	24,00	0,60	14,40
TOTALE SUPERFICIE PONDERATA						1001,15

Si tratta di una villa di recente costruzione, con finiture di lusso, un'ottima dotazione di spazi per il relax e lo svago, fra i quali due piscine, una interna ed una scoperta.

Visto lo specifico contesto e lo specifico immobile, si può asserire che la fascia di mercato più probabile sia costituita o da famiglie dell'alta borghesia locale, per impiegarla come residenza con la possibilità di insediare più nuclei familiari. In alternativa è pensabile anche la vendita sul mercato estero, come casa vacanze, anche se questo tipo di mercato privilegia edifici storici, sia rurali che ville padronali. Non è comunque da scartare, anche se meno probabile, l'impiego, magari integrato con la residenza, di alcune porzioni sul mercato dell'affitto settimanale.

Considerando quindi lo specifico immobile, richiamata anche l'analisi fatta nei paragrafi precedenti, considerando il livello di finitura di livello molto alto per gli standard odierni, considerando d'altronde lo stato manutentivo dell'immobile ed il momento di crisi del mercato, si propende per un prezzo unitario di stima pari a:

€ 1.700,00 / mq. lordo di superf. ponderata

Pertanto, vista la consistenza e la valorizzazione delle sistemazioni esterne e della piscina interna, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
LOTTO N. 1	1001,1500	€ 1.700,00	€ 1.701.955,00
	Valore accessori ed aree esterne		€ 150.000,00

Deduzioni	
Sanatorie a forfait	-€ 15.000,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO	€ 1.836.955,00
---	-----------------------

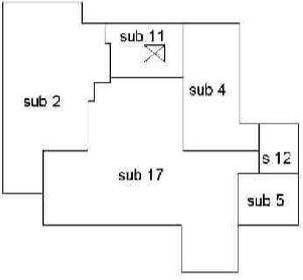
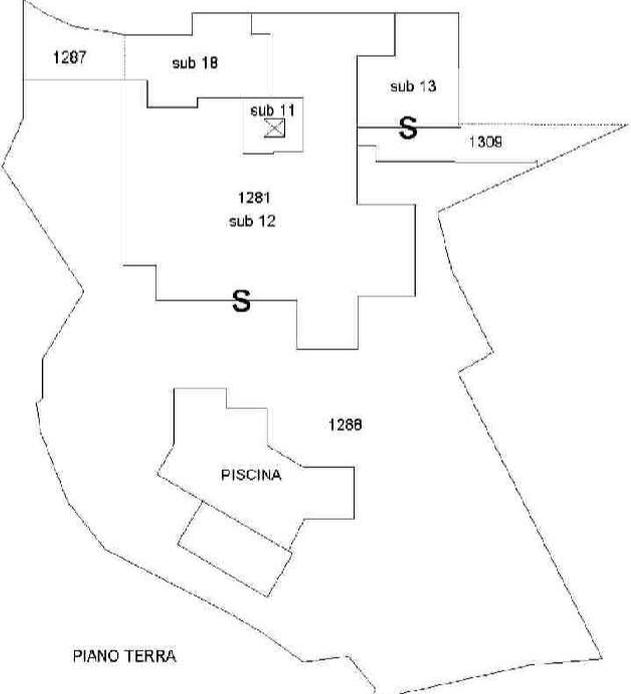
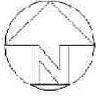
Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di eventuali vizi occulti e di tutto ciò che non è stato analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di questo fabbricato, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 20%, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

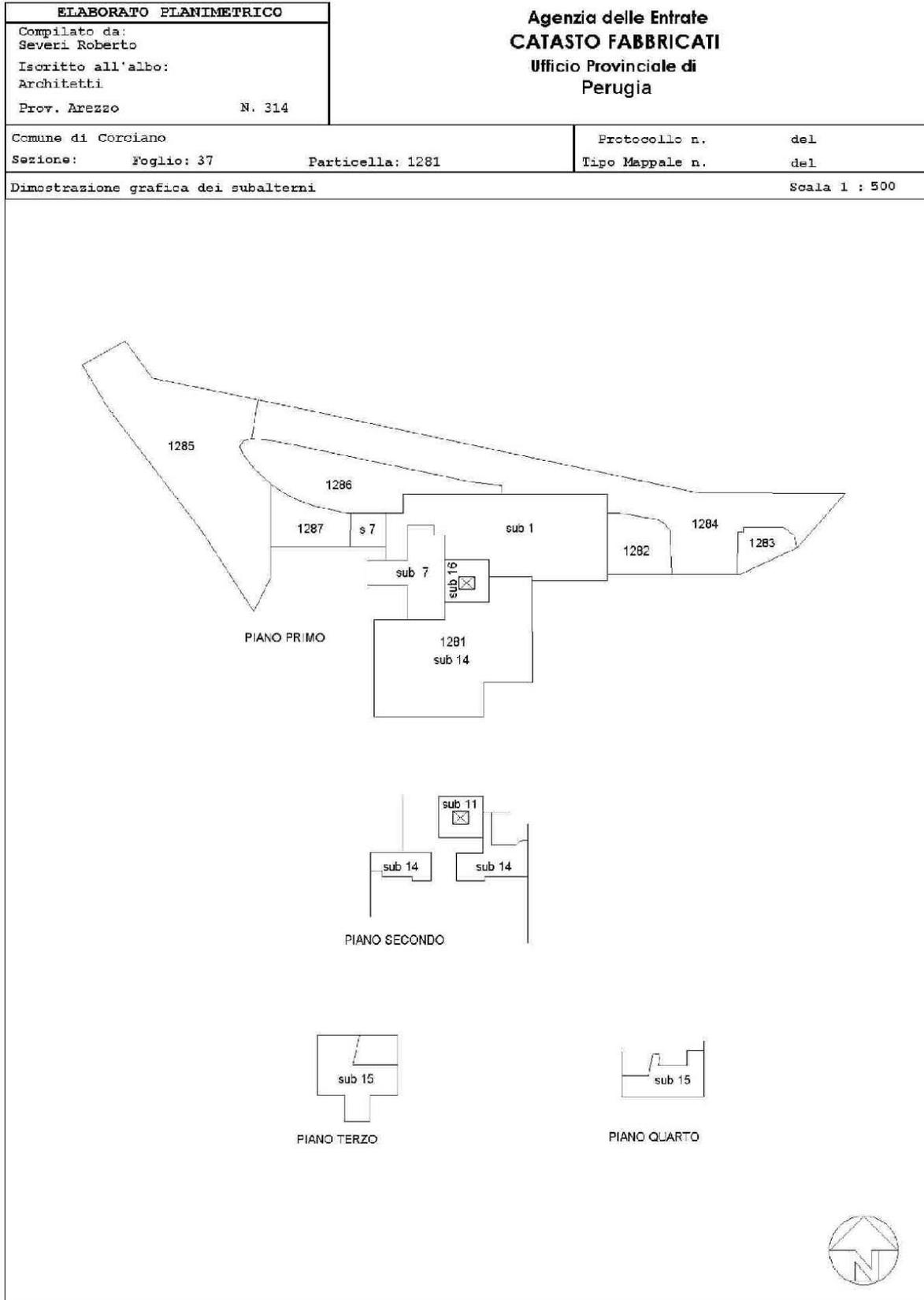
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 1		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€ 1.836.955,00	20,00%	€ 1.469.564,00

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	
Compilato da: Severi Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Arezzo N. 314			
Comune di Corciano Sezione: Foglio: 37 Particella: 1281		Protocollo n. del Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
 <p>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</p>			
 <p>PIANO TERRA</p>			
			



Ufficio Provinciale di: **PERUGIA**
Comune di: **CORCIANO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
CORCIANO				37		1281				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
	1 via agostino gemelli	SNC	1					BENE COMUNE NON CENSIBILE		
	2 via agostino gemelli	SNC	S1					A TUTTI I SUB - LASTRICO		
	3							MAGAZZINO		
	4 via agostino gemelli	SNC	S1					MAGAZZINO		
	5 via agostino gemelli	SNC	S1					MAGAZZINO		
	6							SOPPRESSO		
	7 via agostino gemelli	SNC	1					COUNTRY HOUSE		
	8							SOPPRESSO		
	9							SOPPRESSO		
	10							SOPPRESSO		
	11 via agostino gemelli	SNC	S1-T					BENE COMUNE NON CENSIBILE		
								A TUTTI I SUB - VANO		
								SCALA		
	12 via agostino gemelli	SNC	S1-T					COUNTRY HOUSE		
	13 via agostino gemelli	SNC	T					COUNTRY HOUSE		
	14 via agostino gemelli	SNC	1-2					COUNTRY HOUSE		
	15 via agostino gemelli	SNC	3-4					COUNTRY HOUSE		
	16 via agostino gemelli	SNC	1-2-3					BENE COMUNE NON CENSIBILE		
								AI SUB 7, 12, 14 E 15		
	17 via agostino gemelli	SNC	S1					COUNTRY HOUSE - PISCINA		
	18 via agostino gemelli	SNC	S1					LOCALE DI DEPOSITO		
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
CORCIANO				37		1282				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
	via agostino gemelli	SNC	T					AREA URBANA 42 MQ		
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
CORCIANO				37		1283				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
	via agostino gemelli	SNC	T					AREA URBANA 22 MQ		
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
CORCIANO				37		1284				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
	via agostino gemelli	SNC	T					AREA URBANA 266 MQ		
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:
CORCIANO				37		1285				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE		
	via agostino gemelli	SNC	T					AREA URBANA 240 MQ		

Ufficio Provinciale di: **PERUGIA**
Comune di: **CORCIANO**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune CORCIANO		Sezione		Foglio 37		Particella 1286		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
	via agostino gemelli	SNC T		AREA URBANA 101 MQ					
Comune CORCIANO		Sezione		Foglio 37		Particella 1287		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
	via agostino gemelli	SNC T		AREA URBANA 36 MQ					
Protocollo _____					data _____				
IL TECNICO Arch. SEVERI ROBERTO									
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI AREZZO n. 314									
Codice Fiscale: SVRRRT65E23A390K					_____				
firma e timbro									



000A42302
Docfa - ver. 4.00.4

SVRRRT65E23A390K 15/03/18:17.55.12
pag. 8 di 8

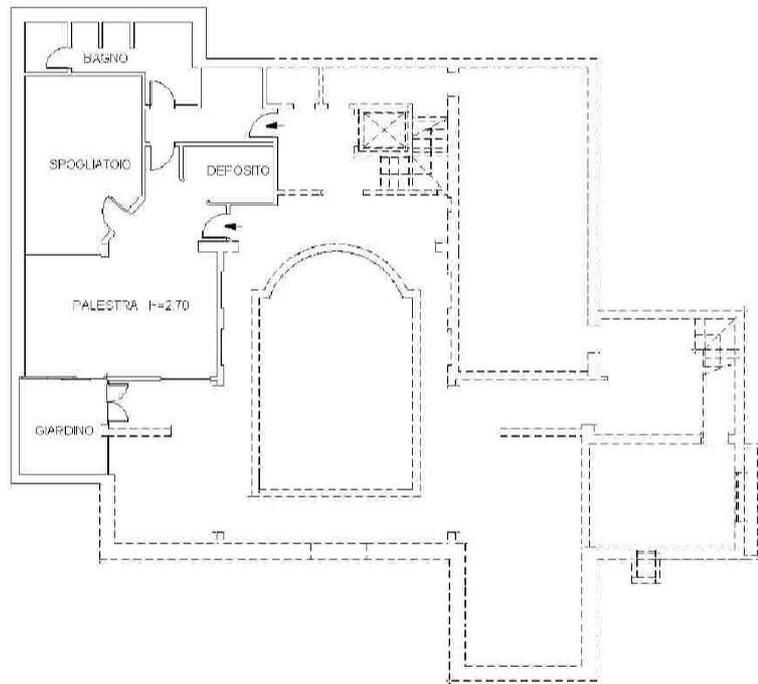
PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 08/01/2018 - n. T128262 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0168672 del 17/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano	
Via Gemelli Agostino - Ellera-chiugiana civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chiabolotti Giampiero
Sezione: Foglio: 37	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1281	Prov. Perugia N. 2510
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 2 >
VIA AGOSTINO GEMELLI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2018 - n. T128262 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 21/03/2018 - n. T180940 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0028730 del 13/03/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano

Via Agostino Gemelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 37
Particella: 1281
Subalterno: 4

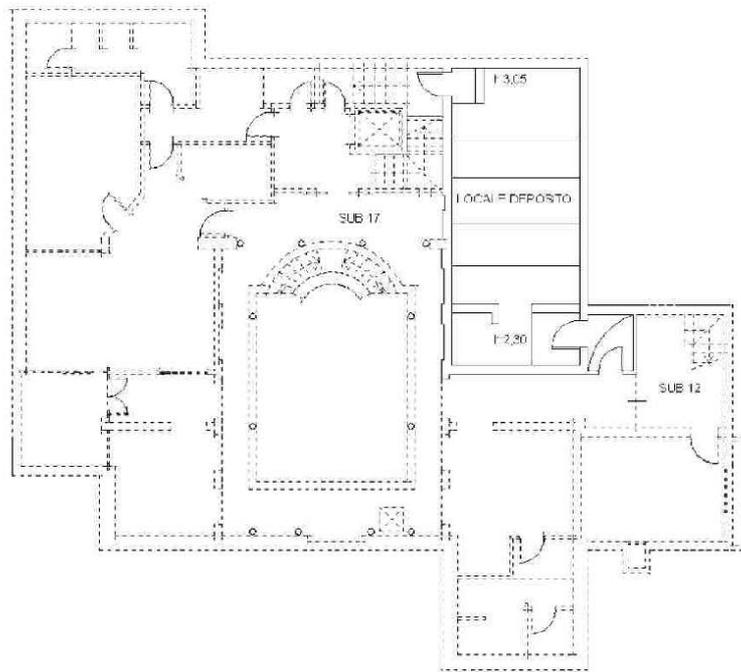
Compilata da:
Severi Roberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo

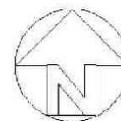
N. 314

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 4 >
VIA AGOSTINO GEMELLI SNC piano: S1;



Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2018 - n. T180940 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

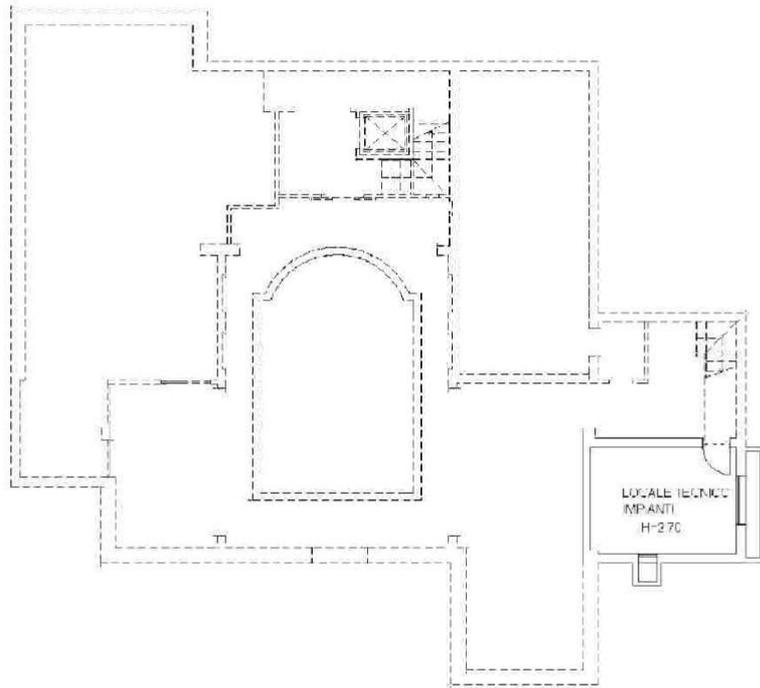
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 08/01/2018 - n. T128267 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0168672 del 17/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano	
Via Gemelli Agostino - Ellera-chiugiana civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chiabelotti Giampiero
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Perugia
Particella: 1281	N. 2510
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



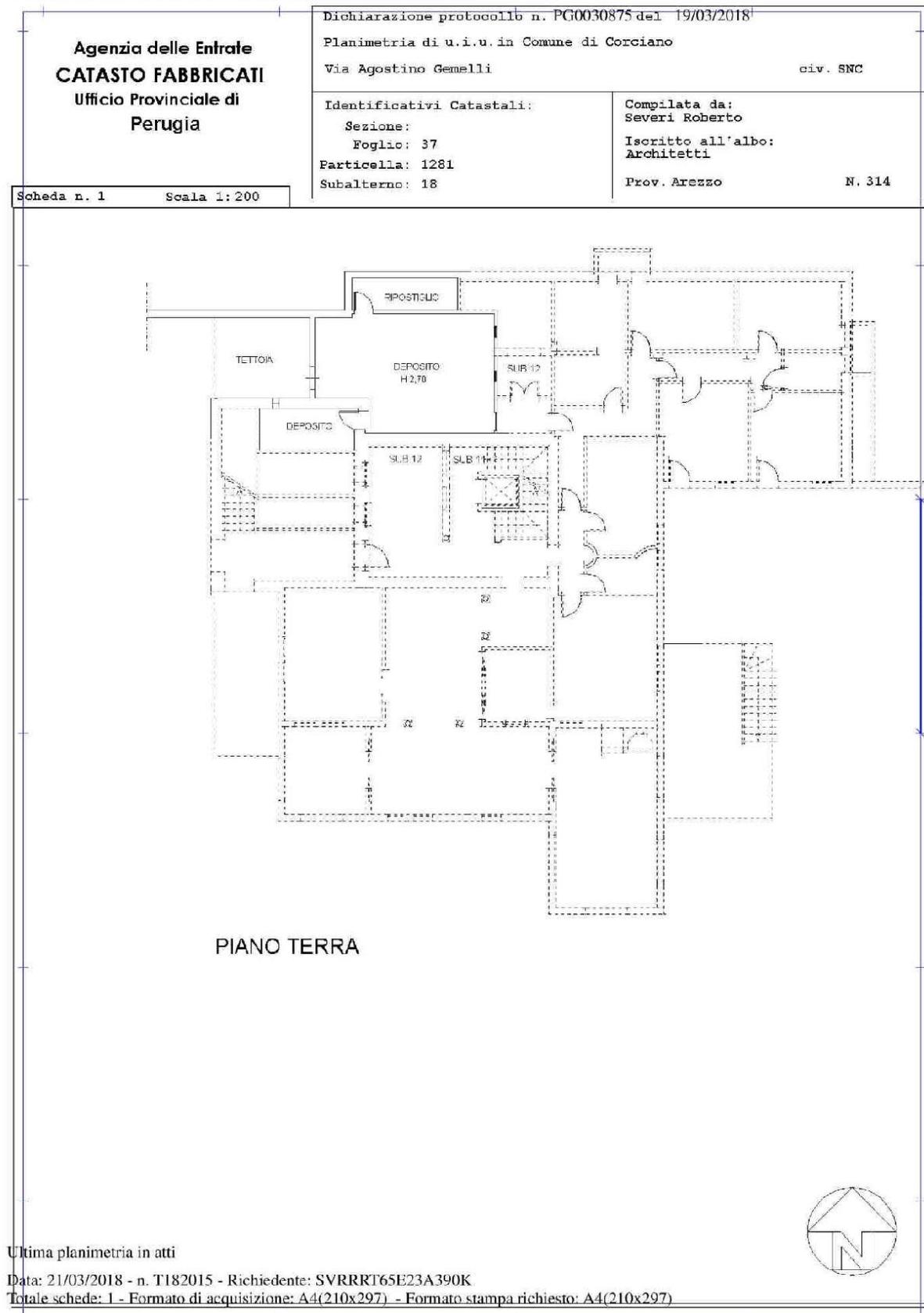
Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2018 - n. T128267 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 5 >
VIA AGOSTINO GEMELLI piano: S1;

Data: 21/03/2018 - n. T182015 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

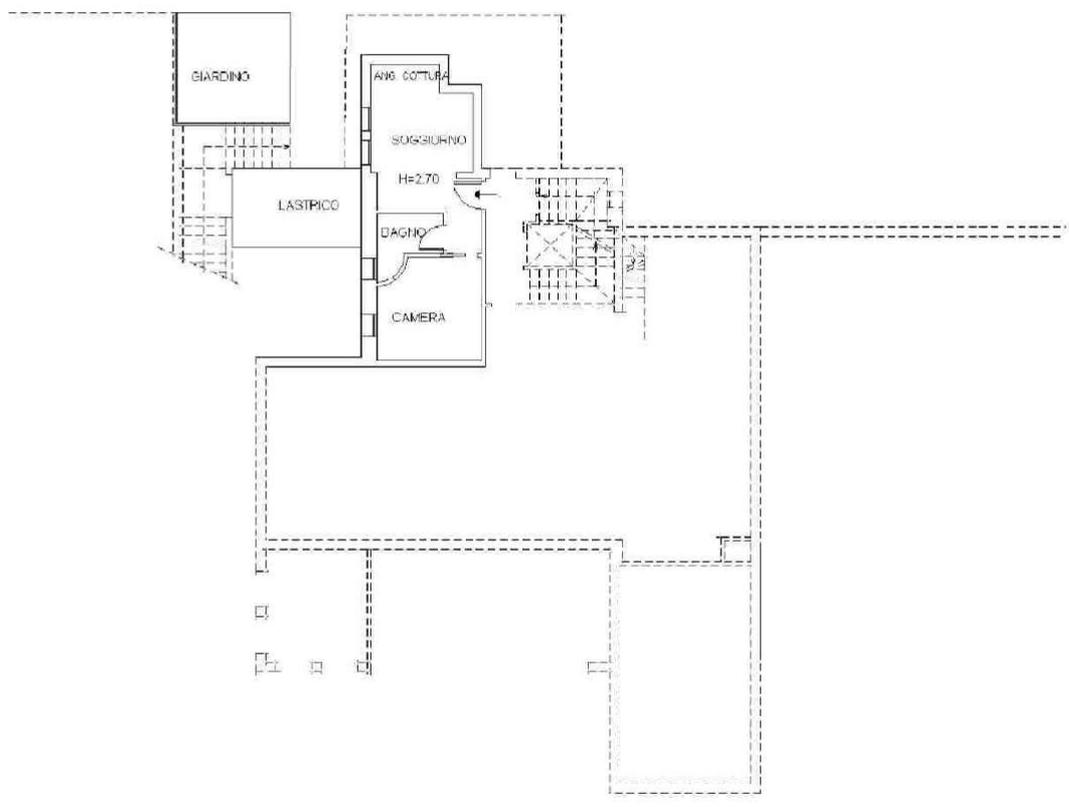


Data: 08/01/2018 - n. T128269 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

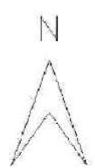
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0382082 del 09/07/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano	
Via Gemelli Agostino - Ellera - Chiugiana civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Chiabelotti Giampiero
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Perugia
Particella: 1281	N. 2510
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 7 >
VIA AGOSTINO GEMELLI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2018 - n. T128269 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 21/03/2018 - n. T182014 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0029376 del 14/03/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano

Via Agostino Gemelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 37
Particella: 1281
Subalterno: 17

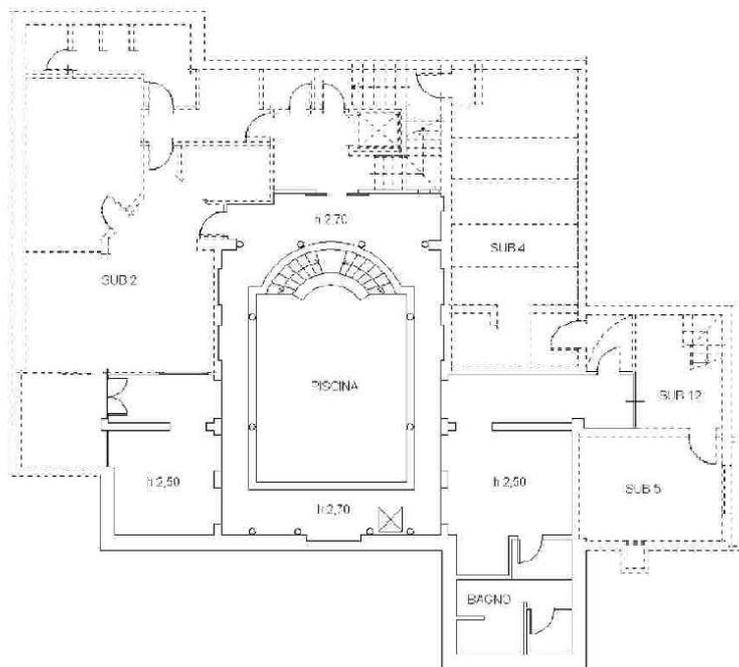
Compilata da:
Severi Roberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo

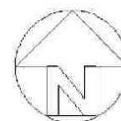
N. 314

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 17 >
VIA AGOSTINO GEMELLI SNC piano: S1;



Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2018 - n. T182014 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 21/03/2018 - n. T180942 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0028728 del 13/03/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano

Via Agostino Gemelli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 37
Particella: 1281
Subalterno: 13

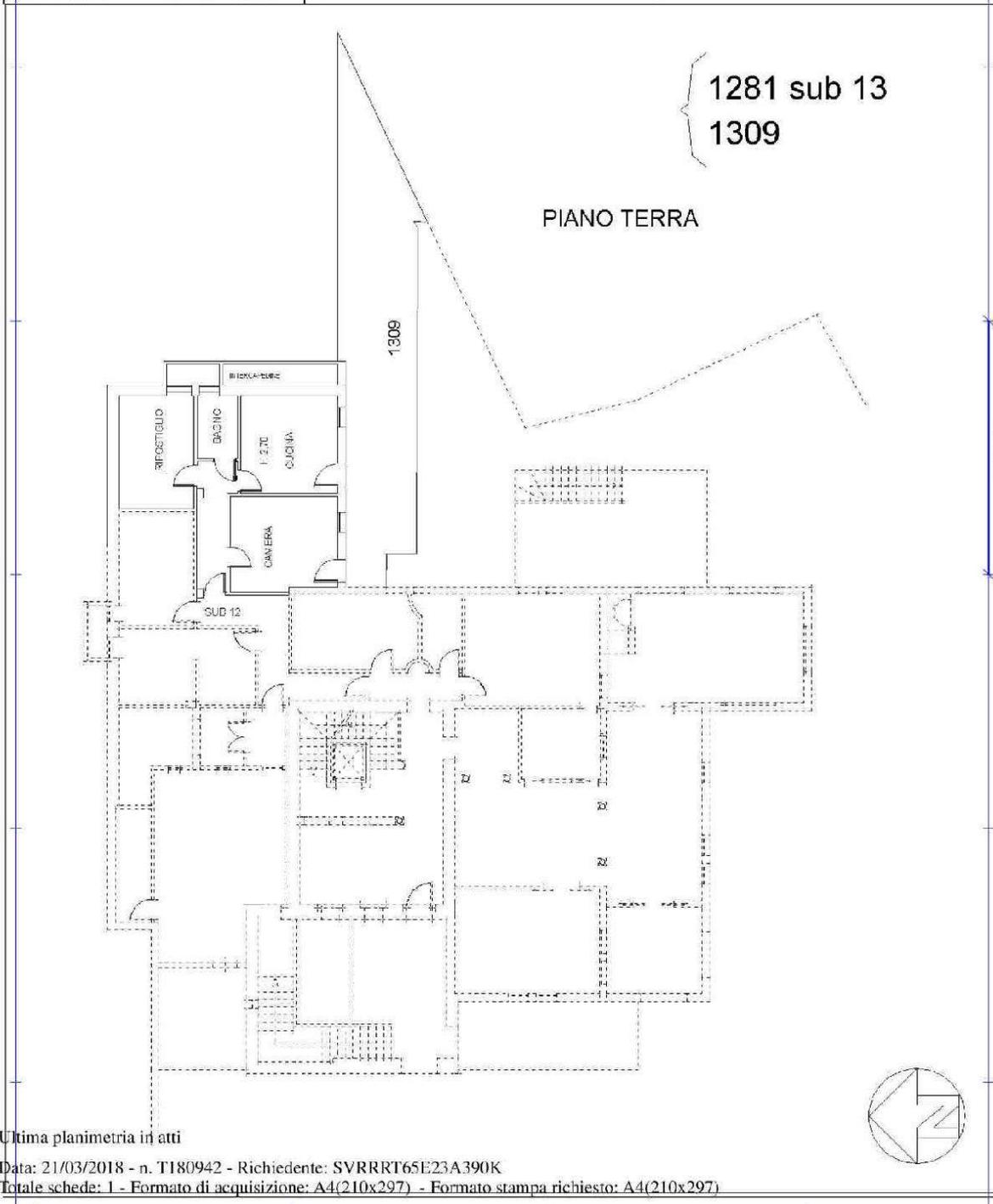
Compilata da:
Severi Roberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo

N. 314

Scheda n. 1 Scala 1:200



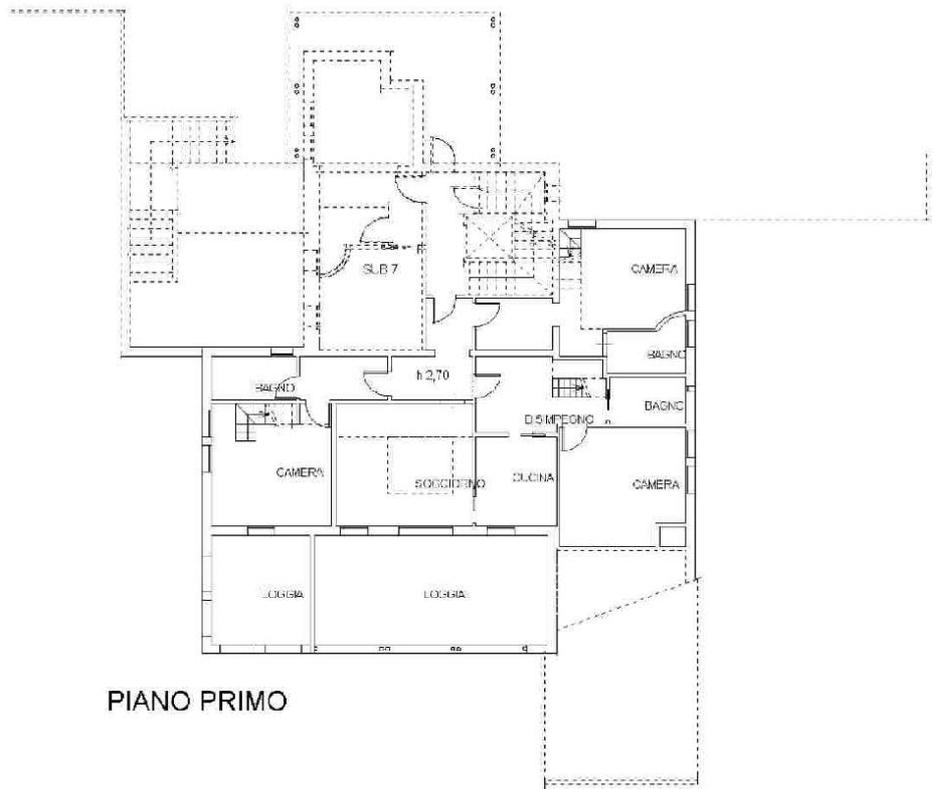
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 13 >
VIA AGOSTINO GEMELLI SNC piano: T:

Data: 21/03/2018 - n. T180943 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

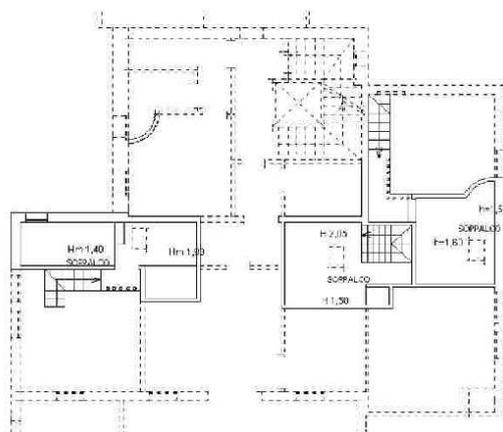
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0029370 del 14/03/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano	
Via Agostino Gemelli	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Severi Roberto
Sezione: Foglio: 37	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1281	Prov. Arezzo
Subalterno: 14	N. 314

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

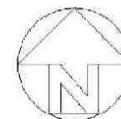


PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2018 - n. T180943 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



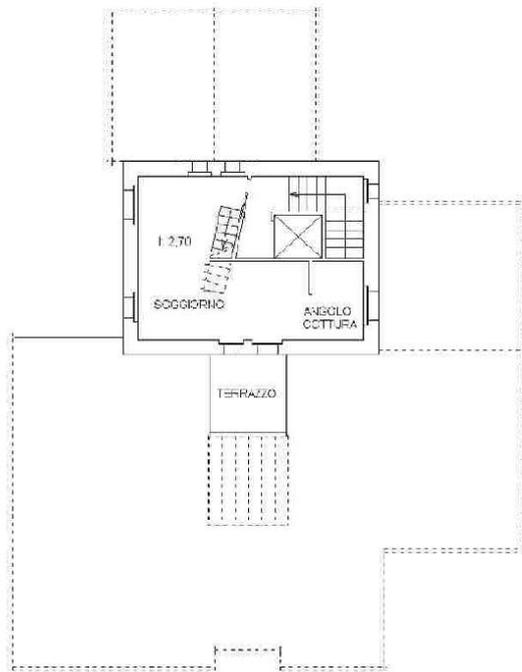
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 14 >
 VIA AGOSTINO GEMELLI SNC piano: 1-2;

Data: 21/03/2018 - n. T180944 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

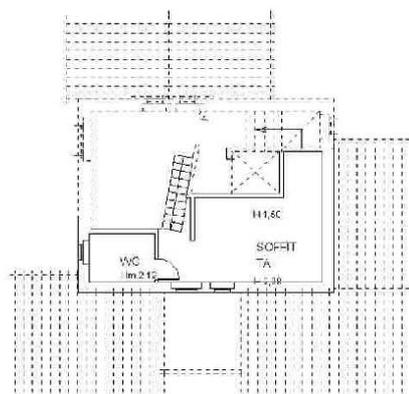
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0028592 del 12/03/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano	
Via Agostino Gemelli	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Severi Roberto
Sezione: Foglio: 37	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 1281	Prov. Arezzo
Subalterno: 15	N. 314

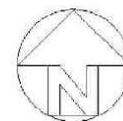
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 37 - Particella: 1281 - Subalterno: 15 >
 VIA AGOSTINO GEMELLI SNC piano: 3-4;

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2018 - n. T180944 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 1
**TUTTE LE FOTO SONO STATE OMESSE PER RENDERE IL FILE
PUBBLICABILE**

LOTTO N. 2**TERRENO AGRICOLO IN CORCIANO (PG)**

Unità immobiliare già catalogata con il numero d'ordine TER3

Descrizione

Si tratta di un terreno agricolo limitrofo alla proprietà di cui al lotto n. 1, in comune di Corciano (PG).

Il terreno è un uliveto, in normali condizioni di manutenzione.

Confina con residua proprietà ***** Srl, strada vicinale, =====

Dati catastali

L'immobile oggetto di stima è censito:

al catasto dei terreni del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 37, particella n. 121, seminativo arborato classe 4 di mq. 9.990

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta libero da locazioni o da qualsiasi altro titolo di possesso.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

Non sono stati trovati particolari vincoli urbanistico/edilizi a carico degli immobili periziati.

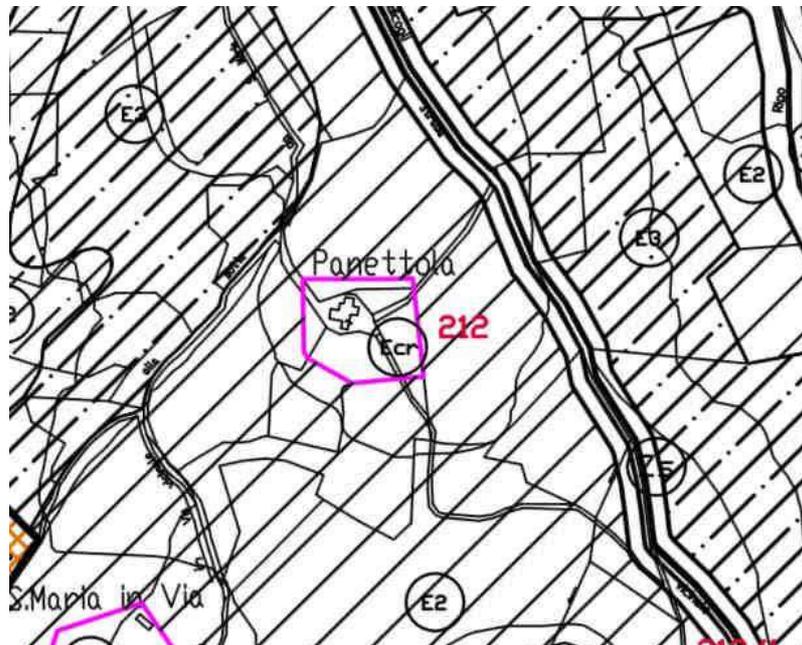
Non vi sono porzioni in condominio.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/03/2018 al n. 7742 registro generale e n. 5490 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

Il terreno è classificato dal piano regolatore, parte strutturale, del comune di Corciano in parte come zona “E2” Aree Agricole, in parte come zona Zs Fasce di rispetto stradale ed in parte come strada di P.R.G.



Non sono stati trovati particolari vincoli urbanistico/edilizi a carico dell’immobile periziato, anche da quanto si evince dal CDU allegato.

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Il terreno è libero da edifici o comunque manufatti che dovessero essere legittimati da titolo edilizio.

Regolarità catastale

L’immobile è conforme alla documentazione catastale.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d’asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima e che dettano il valore di riferimento per il valore unitario che andiamo a determinare per lo specifico bene stimato.

Vista la specificità dell’uliveto, in posizione interessante e facilmente accessibile, peraltro negli ultimi anni poco mantenuto, si propende per un prezzo unitario di stima pari a:

€ 18.000,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
LOTTO N. 2	0,9990	€18.000,00	€17.982,00
Deduzioni			
			€0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 17.982,00

Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di tutto ciò che non è stato eventualmente analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di un terreno, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 10%, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 2		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€ 17.982,00	10,00%	€ 16.183,80

ESTRATTO DI MAPPA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 2

LOTTO N. 3**MAGAZZINO IN LOC. SAN MARIANO VIA FELICE CAVALLOTTI, COMUNE DI CORCIANO (PG)**

Composto dalle unità imm.ri catastali già catalogate con i seguenti numeri d'ordine: 17 e, pro quota i numm. d'ordine 19 e 20

Descrizione

Magazzino in comune di Corciano, località San Mariano, via Felice Cavallotti snc.

Fa parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni Duemila dalla stessa società ***** E' sito al piano interrato, insieme ad altri magazzini e box auto, tutti distribuiti da una corsia carrabile, accessibile dall'esterno tramite una rampa ed una viabilità condominiali, che sono anch'esse parte del presente lotto in quota parte di proprietà, che è a comune con altri immobili anch'essi serviti da questa rampa e dalla viabilità condominiale.

Il magazzino possiede tre porte di accesso dalla corsia carrabile condominiale, delle quali la centrale, perfettamente in asse all'accesso al piano, può anche permettere l'ingresso di un veicolo. Si tratta di un locale unico di forma rettangolare, con superficie lorda commerciali pari a mq. 78,00 e di altezza netta per lo più. ml. 2,32 che, nella porzione tergale, in corrispondenza di due pilastri, diventano ml. 2,70.

Il magazzino si trova in buone condizioni di manutenzione, se si eccettuano tracce di infiltrazioni di umidità presenti sul soffitto in vari punti.

Confina con parti condominiali, =====.

Dati catastali

L'immobile oggetto di stima si compone di più unità immobiliari catastali, così censite: al catasto dei fabbricati del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 45, particella n. 1241 sub. 7, cat. C/2 cl. 6 mq 75, rendita € 166,56

Questo immobile è stato oggetto di variazione catastali per modifiche interne.

E, come beni comuni:

- Foglio n. 45, particella n. 1253, area urbana di consistenza catastale mq. 50, proprietà a comune con altri intestatari;
- Foglio n. 45, particella n. 1252, area urbana di consistenza catastale mq. 910, proprietà a comune con altri intestatari;

Sono beni comuni non censibili:

- Foglio n. 45, particella n. 1241 sub. 1, corsia garage e vani scala comune a tutti i subb. della p. 1241

Stato di possesso del bene

Il magazzino risulta libero, mentre le due aree urbane costituiscono la viabilità condominiale d'accesso a due fabbricati, compreso quello dove si trova il magazzino.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Corciano a rogito P. Biavati di Perugia del 18 dicembre 1997, Rep. 271217/28305, registrata a Perugia il 5 gennaio 1998 al n. 10, ed ivi trascritto in data 8 gennaio 1998 al n. 179 di formalità.
- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Corciano a rogito Notaio P. Biavati di Perugia del 13 giugno 2002, Rep. 299834/33066, registrato a Perugia il 24 giugno 2002, ivi trascritta il 27 giugno 2002 al n. 11166 di formalità.
- Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.142, comma 1, lett. g)
- Vincolo Idrogeologico - R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267
- L'immobile fa parte di un condominio, pertanto sussistono gli obblighi derivanti dal condominio.

L'amministratore condominiale risulta essere: =====.

Nonostante la richiesta inviata dal sottoscritto a detto amministratore via PEC dal mio indirizzo roberto.severi2@archiworldpec.it all'indirizzo ===== in data 31/01/2018, esplicitamente richiedendo le informazioni che seguono

- *la/e tabella/e millesimali, dalla/e quale/i si evincano le quote millesimali relative ai due immobili oggetto di richiesta;*
- *l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di oggi, per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali cause in corso.*

e nonostante che il sottoscritto abbia reiterato la richiesta più volte anche telefonicamente ed ulteriormente via PEC dal mio indirizzo roberto.severi2@archiworldpec.it all'indirizzo ===== in data 13/02/2018, lo stesso amministratore ometteva di inviarmi le informazioni richieste, che pertanto non sono in nostro possesso.

A titolo forfetario, presupponendo la morosità verso il condominio, dal valore di stima del presente immobile vengono dedotte € 300,00.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/03/2018 al n. 7742 registro generale e n. 5490 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

La zona è stata edificata in virtù di una pianificazione attuativa. Nel Piano Regolatore parte operativa di Corciano la zona è una area omogenea “Csa”.

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Il magazzino fa parte di un edificio edificato in virtù dei seguenti atti legittimativi:

- Concessione edilizia n. 548/00 del 01/02/2001;
- Concessione edilizia n. 363/2002 del 18/09/2002 (variante alla c.e. 548/00)

Nell’archivio comunale è stata anche reperita la certificazione di abitabilità dell’immobile. In particolare:

- Dietro richiesta effettuata con prot. 23942 in data 01/10/2002 presentata in data 07/08/2006, veniva rilasciata in data 18/12/2002 l’autorizzazione di abitabilità con il quale si dichiara agibile l’intera struttura con destinazione civile abitazione.

Regolarità catastale

L’immobile facente parte del presente lotto è conforme alla documentazione catastale esistente, dopo la variazione da noi prodotta per correggere le altezze interne errate nella planimetria esistente.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d’asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima e che dettano il *range* dei valori unitari entro i quali si va a posizionare il valore unitario che andiamo a determinare per lo specifico bene stimato.

Innanzitutto si effettua il computo della consistenza del bene viene avvalendosi del metodo della ponderazione della superficie, attribuendo dei coefficienti alle superfici degli immobili in relazione alla loro natura e destinazione d’uso; per elaborare la superficie virtuale ci si richiama in via prioritaria alla norma UNI 10750 e, per quanto non ivi previsto, alla consuetudine locale; i coefficienti vengono quindi ulteriormente valutati per i casi specifici e, se necessario, ricalibrati.

In questo caso le due aree in comproprietà quotano 0,00 mq., poiché costituiscono la viabilità e sono quindi prive di valore venale.

LOTTO	Num. d'Ordine imm.le	Foglio catastale	Particella	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie	coeff. di ponderaz.	Superficie ponderata
LOTTO 3	17	45	1241	7	terra	magazzino	78,00	1,00	78,00
	19	45	1253	-	terra	area comune	-	-	-
	20	45	1252	-	interrato	area comune	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE PONDERATA									78,00

Si tratta di un magazzino al piano interrato di un immobile di civile abitazione, di recente costruzione ed in buone condizioni di manutenzione, se si eccettuano piccole tracce di infiltrazione d'acqua a soffitto, con ingresso, potenzialmente anche carrabile, dalla corsia di manovra del garage ed inserito in un condominio di media qualità. Il magazzino risulta libero da contratti di locazione, anche se al momento vi si trovano depositati degli oggetti proprietà della società fallita.

Visto lo specifico contesto e lo specifico immobile, si può asserire che la fascia di mercato più probabile è costituita dai proprietari degli appartamenti in condominio, non escludendo comunque anche altri acquirenti esterni che potrebbero utilizzare il magazzino come deposito. Le tre porte di accesso potrebbero anche permettere all'acquirente di dividere il fondo stesso in tre distinte unità immobiliari con una spesa contenuta, salvo le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento che andrebbero sempre esaminate.

Considerando lo specifico immobile, viste le considerazioni sopra effettuate, si propende per un prezzo unitario di stima pari a:

€ 520,00 / mq. lordo di superf. ponderata

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
LOTTO N. 3	78,00	€ 520,00	€ 40.560,00

Deduzioni	
presunta morosità condominiale-a forfait	-€ 300,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO	€ 40.260,00
---	--------------------

Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di eventuali vizi occulti e di tutto ciò che non è stato analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di questo fabbricato, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 20%, secondo la considerazione che il fabbricato risulta non libero, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 3		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€ 40.260,00	20,00%	€ 32.208,00

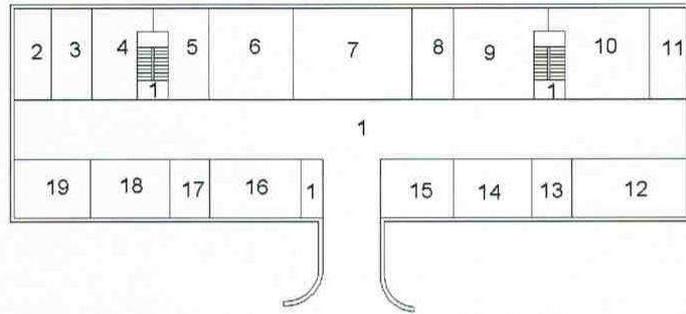
ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

Data: 09/01/2018 - n. AR0001783 - Richiedente
 Catasto dei Fabbricati - Subdivisione al 09/01/2018 - Comune di Corciano
 Scheda di I - Formato di acq.: A3(297x420) - Matr. di scala: 1:1
 ultima planimetria in atti

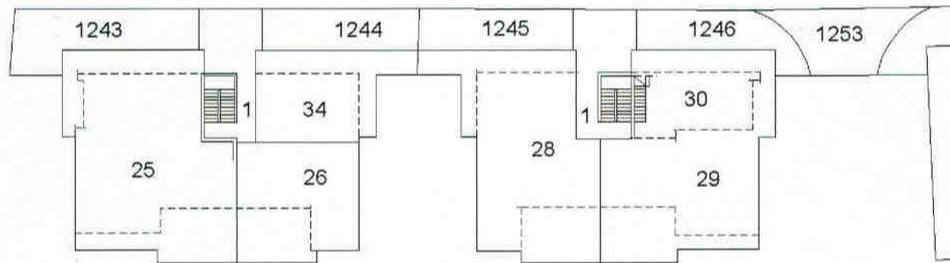
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Perugia

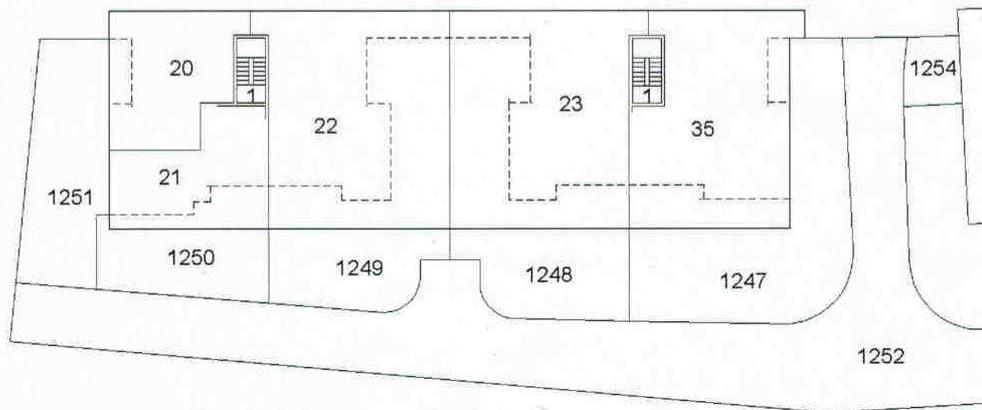
ELABORATO PLANIMETRICO		45 Particella: 1241
Comune di Corciano		Sezion
Dimostrazione grafica dei subalterni		



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Data: 09/01/2018 - Ora: 13.00.08 - Pag: 1

Visura n. : AR0001784

Fine

Ufficio provinciale di Arezzo - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: CORCIANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CORCIANO			45	1241			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via felice cavallotti	SC				BCNC	
2	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
3	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
4	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
5	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
6	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
7	via felice cavallotti	SC	S1			MAGAZZINO	
8	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
9	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
10	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
11	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
12	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
13	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
14	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
15	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
16	via felice cavallotti	SC	S1			MAGAZZINO	
17	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
18	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
19	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
20	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
21	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
22	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
23	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
24						SOPPRESSO	
25	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
26	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
27	via felice cavallotti	SC				SOPPRESSO	
28	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
29	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
30	via felice cavallotti	SC	1-2			ABITAZIONE	
31	via felice cavallotti	SC	2			ABITAZIONE	
32	via felice cavallotti	SC				SOPPRESSO	
33	via felice cavallotti	SC	2			ABITAZIONE	
34	via felice cavallotti	SC	1-2			ABITAZIONE	
35	via felice cavallotti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CORCIANO			45	1247			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
						SOPPRESSO	

Visura ordinaria

Richiedente: **SEVERI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 21/03/2018 - n. T180939 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. PG0028594 del 12/03/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano Via Felice Cavallotti (san Mariano) civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 1241 Subalterno: 7	Compilata da: Severi Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Arezzo N. 314

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 45 - Particella: 1241 - Subalterno: 7 >
 VIA FELICE CAVALLOTTI SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti
 Data: 21/03/2018 - n. T180939 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 3

LOTTO N. 4**MAGAZZINO IN LOC. SAN MARIANO VIA FELICE CAVALLOTTI, COMUNE DI CORCIANO (PG)**

Composto dalle unità imm.ri catastali già catalogate con i seguenti numeri d'ordine: 18 e, pro quota i num. d'ordine 19 e 20

Descrizione

Magazzino in comune di Corciano, località San Mariano, via Felice Cavallotti snc.

Fa parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni Duemila dalla stessa società ***** E' sito al piano interrato, insieme ad altri magazzini e box auto, tutti distribuiti da una corsia carrabile, accessibile dall'esterno tramite una rampa ed una viabilità condominiali, che sono anch'esse parte del presente lotto in quota parte di proprietà, che è a comune con altri immobili anch'essi serviti da questa rampa e dalla viabilità condominiale.

Il magazzino possiede due porte di accesso solo pedonale dalla corsia carrabile condominiale. Si tratta di un locale di forma rettangolare, entro il quale è presente anche un servizio igienico. Nel locale è inoltre presente un soppalco ligneo non autorizzato. La superficie lorda commerciale del magazzino (senza considerare il soppalco) è pari a mq. 39,00 e l'altezza netta del locale, se non si considera il soppalco, è pari a ml. 3,70.

Il magazzino si trova in buone condizioni di manutenzione.

Confina con corsia di manovra condominiale, locale tecnico condominiale, =====.

Dati catastali

L'immobile oggetto di stima si compone di più unità immobiliari catastali, così censite: al catasto dei fabbricati del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 45, particella n. 1241 sub. 16, cat. C/2 cl. 6 mq 35, rendita € 77,73

E, come beni comuni:

- Foglio n. 45, particella n. 1253, area urbana di consistenza catastale mq. 50
- Foglio n. 45, particella n. 1252, area urbana di consistenza catastale mq. 910

Sono beni comuni non censibili:

- Foglio n. 45, particella n. 1241 sub. 1, corsia garage e vani scala comune a tutti i subb. della p. 1241

Stato di possesso del bene

Il magazzino risulta libero, mentre le due aree urbane costituiscono la viabilità condominiale d'accesso a due fabbricati, compreso quello dove si trova il magazzino.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Corciano a rogito P. Biavati di Perugia del 18 dicembre 1997, Rep. 271217/28305, registrata a Perugia il 5 gennaio 1998 al n. 10, ed ivi trascritto in data 8 gennaio 1998 al n. 179 di formalità.
- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Corciano a rogito Notaio P. Biavati di Perugia del 13 giugno 2002, Rep. 299834/33066, registrato a Perugia il 24 giugno 2002, ivi trascritta il 27 giugno 2002 al n. 11166 di formalità.
- Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.142, comma 1, lett. g)
- Vincolo Idrogeologico - R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267
- L'immobile fa parte di un condominio, pertanto sussistono gli obblighi derivanti dal condominio.

L'amministratore condominiale risulta essere: =====.

Nonostante la richiesta inviata dal sottoscritto a detto amministratore via PEC dal mio indirizzo roberto.severi2@archiworldpec.it all'indirizzo ===== in data 31/01/2018, esplicitamente richiedendo le informazioni che seguono

- *la/e tabella/e millesimali, dalla/e quale/i si vincano le quote millesimali relative ai due immobili oggetto di richiesta;*
- *l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di oggi, per ciascun immobile oggetto di richiesta;*
- *le eventuali cause in corso.*

e nonostante che il sottoscritto abbia reiterato la richiesta più volte anche telefonicamente ed ulteriormente via PEC dal mio indirizzo roberto.severi2@archiworldpec.it all'indirizzo ===== in data 13/02/2018, lo stesso amministratore ometteva di inviarmi le informazioni richieste, che pertanto non sono in nostro possesso.

A titolo forfetario, presupponendo la morosità verso il condominio, dal valore di stima del presente immobile vengono dedotte € 300,00.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/03/2018 al n. 7742 registro generale e n. 5490 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

La zona è stata edificata in virtù di una pianificazione attuativa. Nel Piano Regolatore parte operativa di Corciano la zona è una area omogenea “Csa”.

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Il magazzino fa parte di un edificio edificato in virtù dei seguenti atti legittimativi:

- Concessione edilizia n. 548/00 del 01/02/2001;
- Concessione edilizia n. 363/2002 del 18/09/2002 (variante alla c.e. 548/00)

Nell’archivio comunale è stata anche reperita la certificazione di abitabilità dell’immobile. In particolare:

- Dietro richiesta effettuata con prot. 23942 in data 01/10/2002 presentata in data 07/08/2006, veniva rilasciata in data 18/12/2002 l’autorizzazione di abitabilità con il quale si dichiara agibile l’intera struttura con destinazione civile abitazione.

Nel locale è presente un soppalco non autorizzato che andrà rimosso. Non vengono attribuiti costi per l’operazione di smontaggio, che si considerano compensati dal valore del legname.

Regolarità catastale

L’immobile facente parte del presente lotto è conforme alla documentazione catastale esistente, considerando che il soppalco esistente, che andrà smontato, è considerabile un arredo interno al vano.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d’asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima e che dettano il *range* dei valori unitari entro i quali si va a posizionare il valore unitario che andiamo a determinare per lo specifico bene stimato.

Innanzitutto si effettua il computo della consistenza del bene viene avvalendosi del metodo della ponderazione della superficie, attribuendo dei coefficienti alle superfici degli immobili in relazione alla loro natura e destinazione d’uso; per elaborare la superficie virtuale ci si richiama in via prioritaria alla norma UNI 10750 e, per quanto non ivi previsto, alla consuetudine locale; i coefficienti vengono quindi ulteriormente valutati per i casi specifici e, se necessario, ricalibrati.

In questo caso le due aree in comproprietà quotano 0,00 mq., poiché costituiscono la viabilità e sono quindi prive di valore venale.

LOTTO	Num. d'Ordine imm.le	Foglio catastale	Particella	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie	coeff. di ponderaz.	Superficie ponderata
LOTTO 4	18	45	1241	16	terra	magazzino	39,00	1,00	39,00
	19	45	1253	-	terra	area comune	-	-	-
	20	45	1252	-	interrato	area comune	-	-	-
TOTALE SUPERFICIE PONDERATA									39,00

Si tratta di un magazzino al piano interrato di un immobile di civile abitazione, di recente costruzione ed in buone condizioni di manutenzione, con doppio ingresso solo pedonale dalla corsia di manovra del garage ed inserito in un condominio di media qualità. Il magazzino risulta libero da contratti di locazione.

Visto lo specifico contesto e lo specifico immobile, si può asserire che la fascia di mercato più probabile è costituita dai proprietari degli appartamenti in condominio, non escludendo comunque anche altri acquirenti esterni che potrebbero utilizzare il magazzino come deposito.

Il servizio igienico è indubbiamente una condizione di maggior valore, così come è indubbiamente un aspetto che incide favorevolmente sul valore del locale anche la sua buona altezza interna, mentre l'accessibilità solo pedonale è motivo di deprezzamento. Il soppalco non è legittimo e in questa sede si considera che debba essere smontato e, come già indicato, non vengono attribuiti costi per l'operazione di smontaggio, che si considerano compensati dal valore del legname

Considerando lo specifico immobile, viste le considerazioni sopra effettuate, si propende per un prezzo unitario di stima pari a:

€ 570,00 / mq. lordo di superf. ponderata

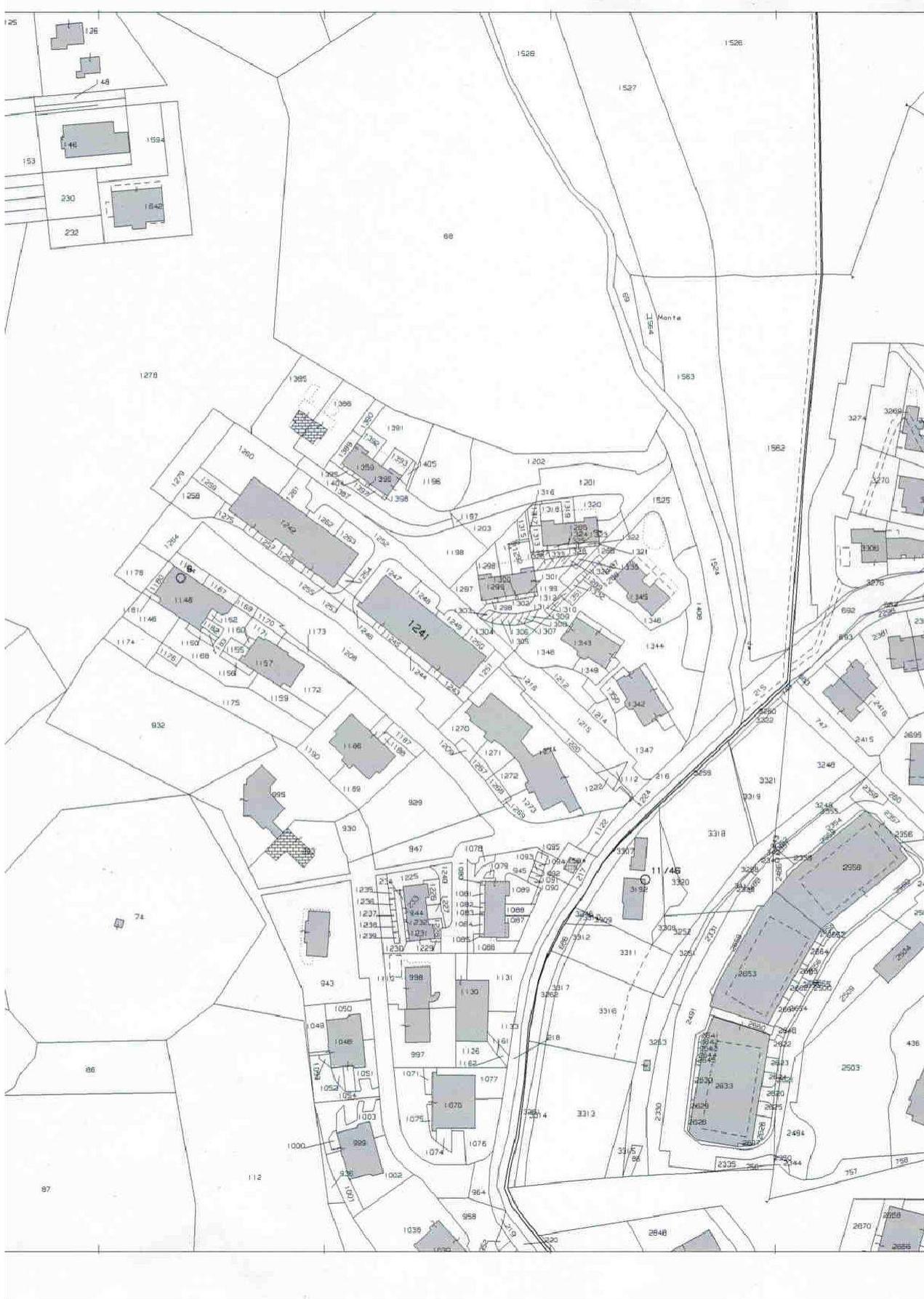
Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immibile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
LOTTO N. 4	39,00	€ 570,00	€ 22.230,00
Deduzioni			
presunta morosità condominiale-a forfait			-€ 300,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 21.930,00

Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di eventuali vizi occulti e di tutto ciò che non è stato analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di questo fabbricato, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 20%, secondo la considerazione che il fabbricato risulta non libero, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 4		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€ 21.930,00	20,00%	€ 17.544,00

ESTRATTO DI MAPPA



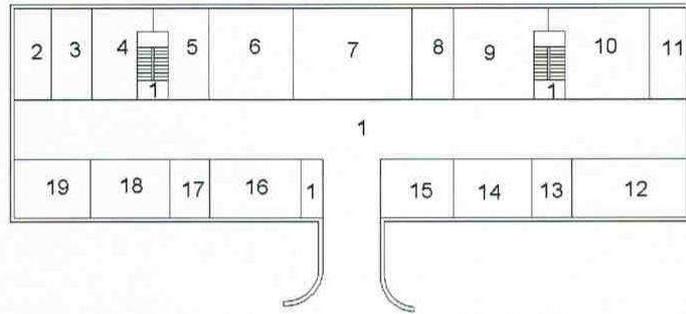
ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

Data: 09/01/2018 - n. AR0001783 - Richiedente
 Catasto dei Fabbricati - Subalterni al 09/01/2018 - Comune di Corciano
 Scheda di I - Formato di acq.: A3(297x420) - Matr. di scala: 1:1
 ultima planimetria in atti

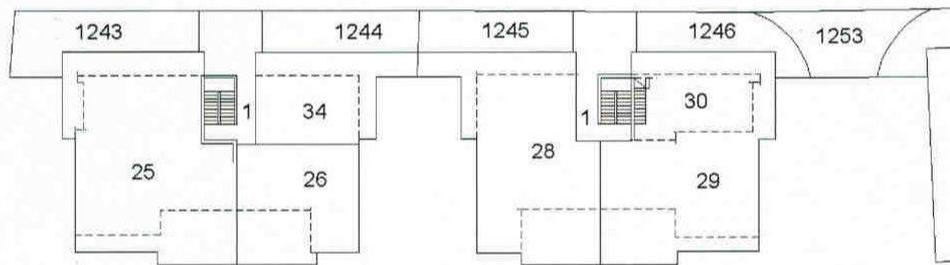
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Perugia

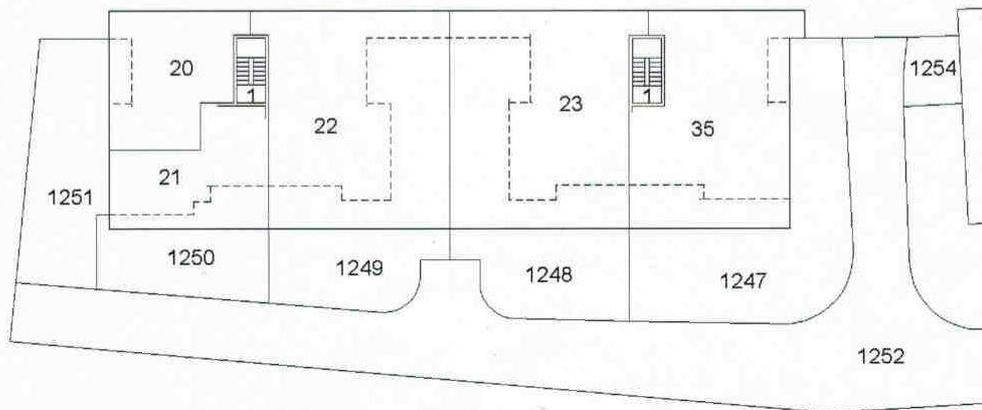
ELABORATO PLANIMETRICO		45 Particella: 1241
Comune di Corciano		Sezion
Dimostrazione grafica dei subalterni		



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

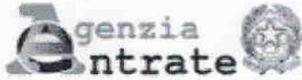


PIANO PRIMO



PIANO TERRA





Data: 09/01/2018 - Ora: 13.00.08 - Pag: 1
Visura n. : AR0001784 Fine

Ufficio provinciale di Arezzo - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: CORCIANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CORCIANO			45	1241			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via felice cavallotti	SC				BCNC	
2	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
3	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
4	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
5	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
6	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
7	via felice cavallotti	SC	S1			MAGAZZINO	
8	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
9	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
10	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
11	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
12	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
13	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
14	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
15	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
16	via felice cavallotti	SC	S1			MAGAZZINO	
17	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
18	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
19	via felice cavallotti	SC	S1			AUTORIMESSA	
20	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
21	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
22	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
23	via felice cavallotti	SC	T			ABITAZIONE	
24						SOPPRESSO	
25	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
26	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
27	via felice cavallotti	SC				SOPPRESSO	
28	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
29	via felice cavallotti	SC	1			ABITAZIONE	
30	via felice cavallotti	SC	1-2			ABITAZIONE	
31	via felice cavallotti	SC	2			ABITAZIONE	
32	via felice cavallotti	SC				SOPPRESSO	
33	via felice cavallotti	SC	2			ABITAZIONE	
34	via felice cavallotti	SC	1-2			ABITAZIONE	
35	via felice cavallotti	29	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CORCIANO			45	1247			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
						SOPPRESSO	

Visura ordinaria

Richiedente: **SEVERI**

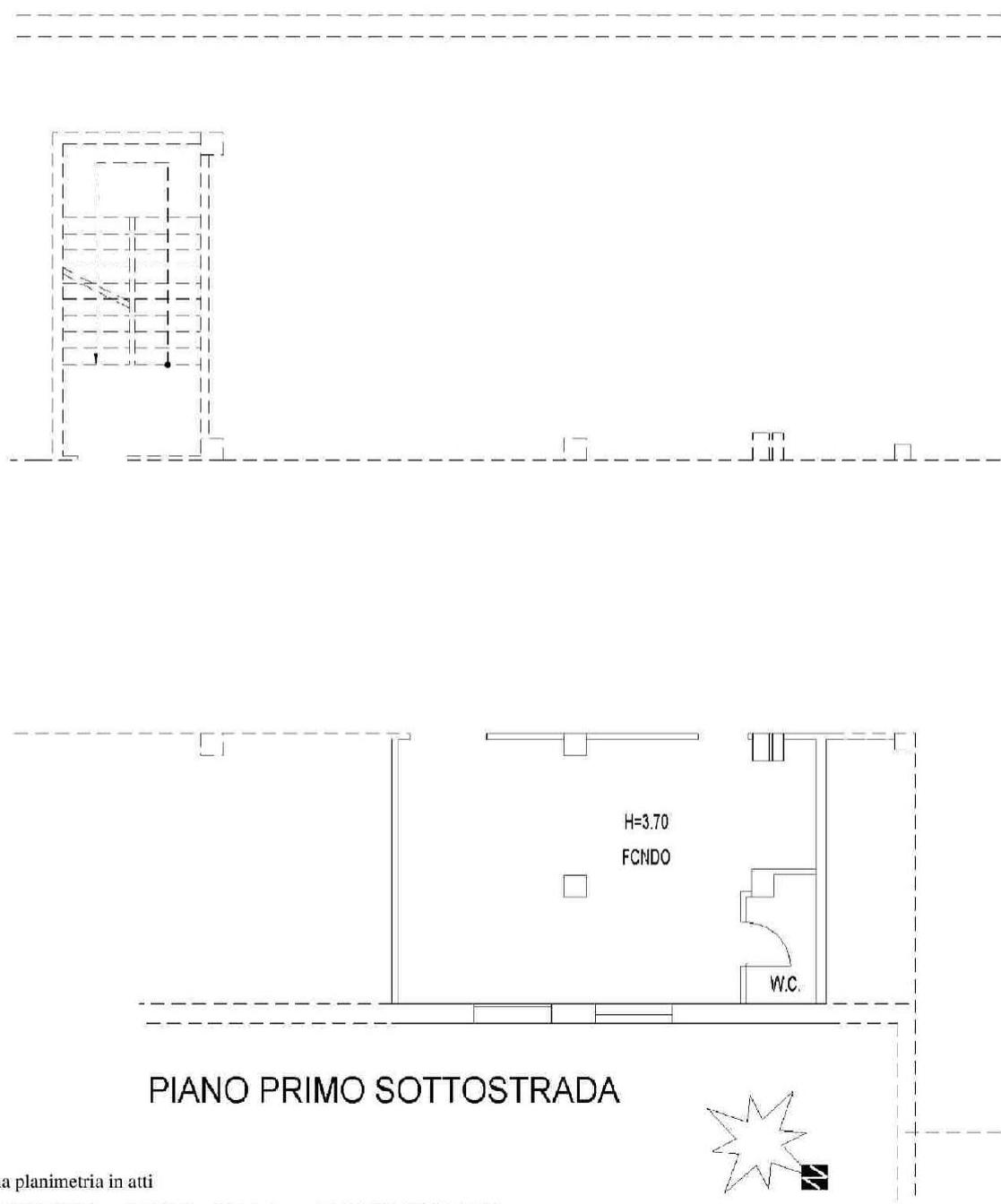
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 08/01/2018 - n. T132930 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. 000248741 del 08/08/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Corciano Loc. S. Mariano civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 45 Particella: 1241 Subalterno: 16	Compilata da: Chiabolotti Giampiero Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 2510

Scheda n. 1 Scala 1:100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2018 - Comune di CORCIANO (C990) - < Foglio: 45 - Particella: 1241 - Subalterno: 16 >
 FRAZIONE SAN MARIANO piano: S1 lotto: 18;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2018 - n. T132930 - Richiedente: SVRRRT65E23A390K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 4

LOTTO N. 5**TERRENI AGRICOLI IN SANSEPOLCRO (AR)**

Unità immobiliari già catalogate con i numeri d'ordine TER6-TER7-TER8-TER9-TER10-TER11-TER12

Descrizione

Si tratta di terreni in comune di Sansepolcro, limitrofi al corso del fiume Tevere. Risultano in parte occupati da laghetti, in parte da boschi cedui ed in parte coltivati a seminativo. In alcuni casi sono presenti linee di elettrodotto. Nella documentazione fotografica è presente la foto aerea per ogni terreno, che mostra l'attuale utilizzo.

I terreni non sono edificabili.

L'accessibilità non è agevole per i mezzi ordinari, avviene con la viabilità locale costituita da strada bianca.

Ad una ricognizione a vista non vi è evidenza della presenza conclamata di inquinanti ovvero di materiale di scarico che determinerebbero l'obbligo di bonifica dei terreni, anche se non è possibile, in mancanza di costose e approfondite analisi, escludere del tutto tale eventualità; si rileva comunque che i terreni non sembra siano stati utilizzati in passato come siti sedime di impianti produttivi.

Dati catastali e confini

Gli immobili oggetto di stima sono censiti:

al catasto dei terreni del comune di Sansepolcro (AR)

- Foglio n. 48, particella n. 53, bosco ceduo classe 5 di mq. 17.130. Confina con ===== da più lati.
- Foglio n. 48, particella n. 56, bosco ceduo classe 5 di mq. 11.860. Confina con ===== da più lati.
- Foglio n. 48, particella n. 60, bosco ceduo classe 5 di mq. 7.040, Confina con ===== da più lati.
- Foglio n. 48, particella n. 98, bosco ceduo classe 5 di mq. 50. Confina con la precedente particella n. 60 da tutti i lati.
- Foglio n. 48, particella n. 63, bosco ceduo classe 4 di mq. 2.150. Confina con strada vicinale, ===== da più lati
- Foglio n. 62, particella n. 57, bosco ceduo classe 4 di mq. 11.240. Confina con ===== da più lati.
- Foglio n. 65, particella n. 77, seminativo classe 5 di mq. 21.000. Confina con ===== da più lati.

Stato di possesso del bene

Gli immobili risultano liberi da locazioni o da qualsiasi altro titolo di possesso.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

- E' presente il vincolo paesaggistico: aree tutelate per legge, D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia delle Entrate di Arezzo in data 21/03/2018 al n. 4252 registro generale e n. 3054 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

Come da CDU rilasciato dal comune di Sansepolcro, i terreni risultano essere così classificati da Regolamento Urbanistico dello stesso comune (le classificazioni possono essere presenti in tutto o in parte pe rogni singola particella, per avere notizie esatte si confronti il CDU):

- PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Pianura della Valtiberina" – ambito di reperimento ANPIL "Parco del Tevere"- ANPIL Golene del Tevere
- PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Pianura della Valtiberina" – aree boscate in ambito di reperimento ANPIL "Parco del Tevere"- ANPIL Golene del Tevere
- PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica "Pianura della Valtiberina" – Lago in ambito di reperimento ANPIL "Parco del Tevere"- ANPIL Golene del Tevere

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Il terreno è libero da edifici o comunque manufatti che dovessero essere legittimati da titolo edilizio.

Regolarità catastale

L'immobile facente parte del presente lotto è conforme alla documentazione catastale esistente.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d'asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima e che dettano il valore di riferimento per il valore unitario che andiamo a determinare per lo specifico bene stimato.

Immobile 5/A. Foglio n. 48, particella n. 53

Vista la specificità del terreno, in posizione non facilmente accessibile che attualmente non si presta ad alcun utilizzo immediato che possa produrre un reddito:

€ 1.000,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/A	1,7130	€1.000,00	€1.713,00
Deduzioni			
			€0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 1.713,00

Immobile 5/B. Foglio n. 48, particella n. 56

Vista la specificità del terreno, in posizione non facilmente accessibile che solo in parte si presta ad un immediato utilizzo che possa produrre un reddito:

€ 2.700,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/B	1,1860	€2.700,00	€3.202,20
Deduzioni			
			€0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 3.202,20

Immobile 5/C. Foglio n. 48, particelle nn. 60 e 98

Vista la specificità del terreno, in parte da un bosco ceduo e in parte coltivato, in posizione non facilmente accessibile:

€ 4.600,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/C	0,7090	€ 4.600,00	€ 3.261,40
Deduzioni			
			€ 0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 3.261,40

Immobile 5/D. Foglio n. 48, particelle n. 63

Vista la specificità del terreno, in parte da un bosco ceduo e in parte coltivata ed attraversata da una strada, in posizione non facilmente accessibile:

€ 4.400,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/D	0,2150	€ 4.400,00	€ 946,00
Deduzioni			
			€ 0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 946,00

Immobile 5/E. Foglio n. 62, particelle n. 57

Vista la specificità del terreno, boscato ed attraversato da una strada, in posizione non facilmente accessibile:

€ 3.800,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/E	1,1240	€ 3.800,00	€ 4.271,20
Deduzioni			
			€ 0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 4.271,20

Immobile 5/F. Foglio n. 65, particelle n. 77

Vista la specificità del terreno, in posizione non facilmente accessibile che attualmente non si presta ad alcun utilizzo immediato che possa produrre un reddito:

€1.000,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
TERRENO N. 5/F	2,1000	€1.000,00	€2.100,00
Deduzioni			€0,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			€ 2.100,00

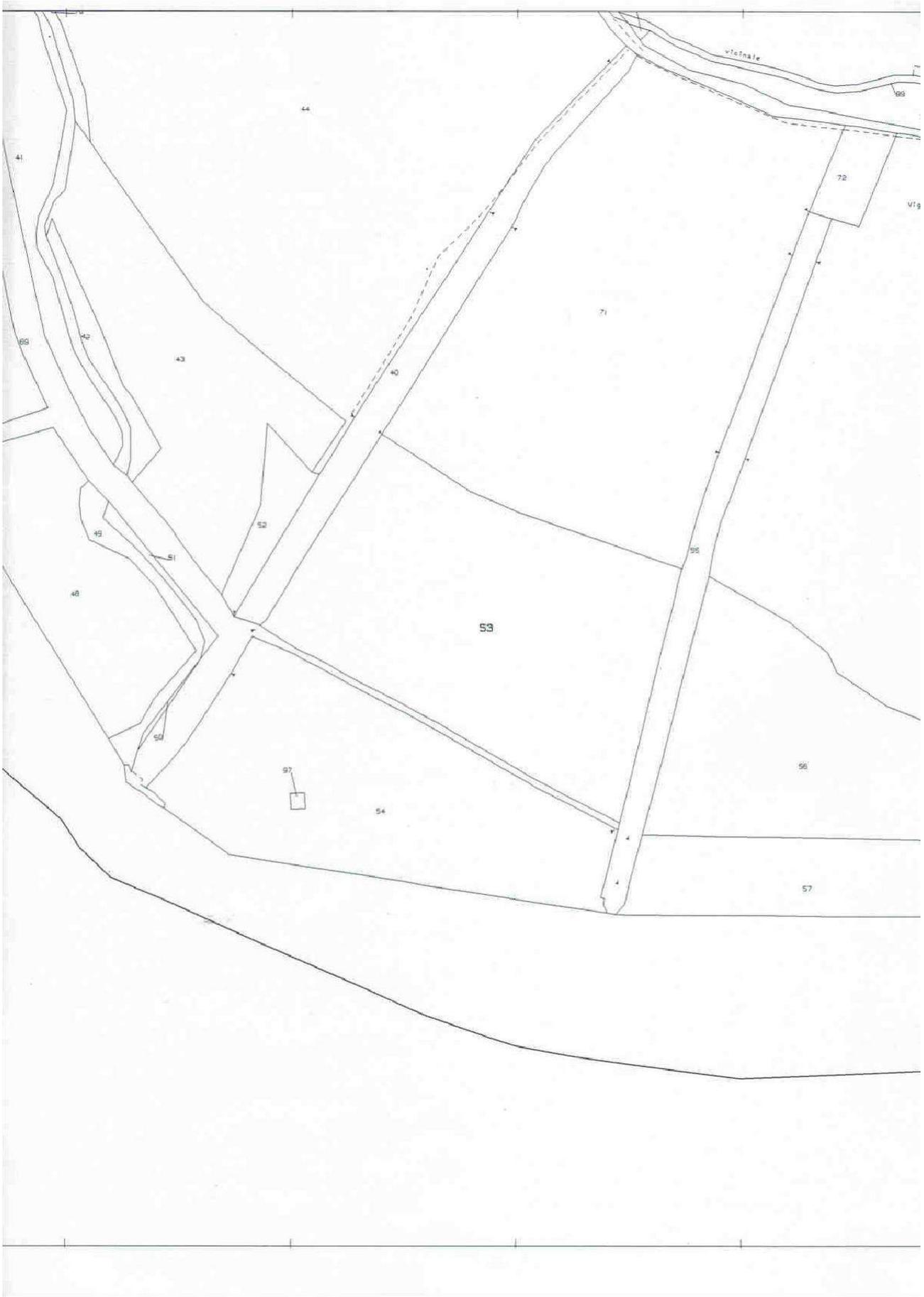
Sommando i valori di cui sopra, si ottiene un valore totale per il lotto n. 5 pari a:

Immobile	Valore totale
TERRENO N. 5/A	€ 1.713,00
TERRENO N. 5/B	€ 3.202,20
TERRENO N. 5/C	€ 3.261,40
TERRENO N. 5/D	€ 946,00
TERRENO N. 5/E	€ 4.271,20
TERRENO N. 5/F	€ 2.100,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO INTERO LOTTO N. 5	€ 15.493,80

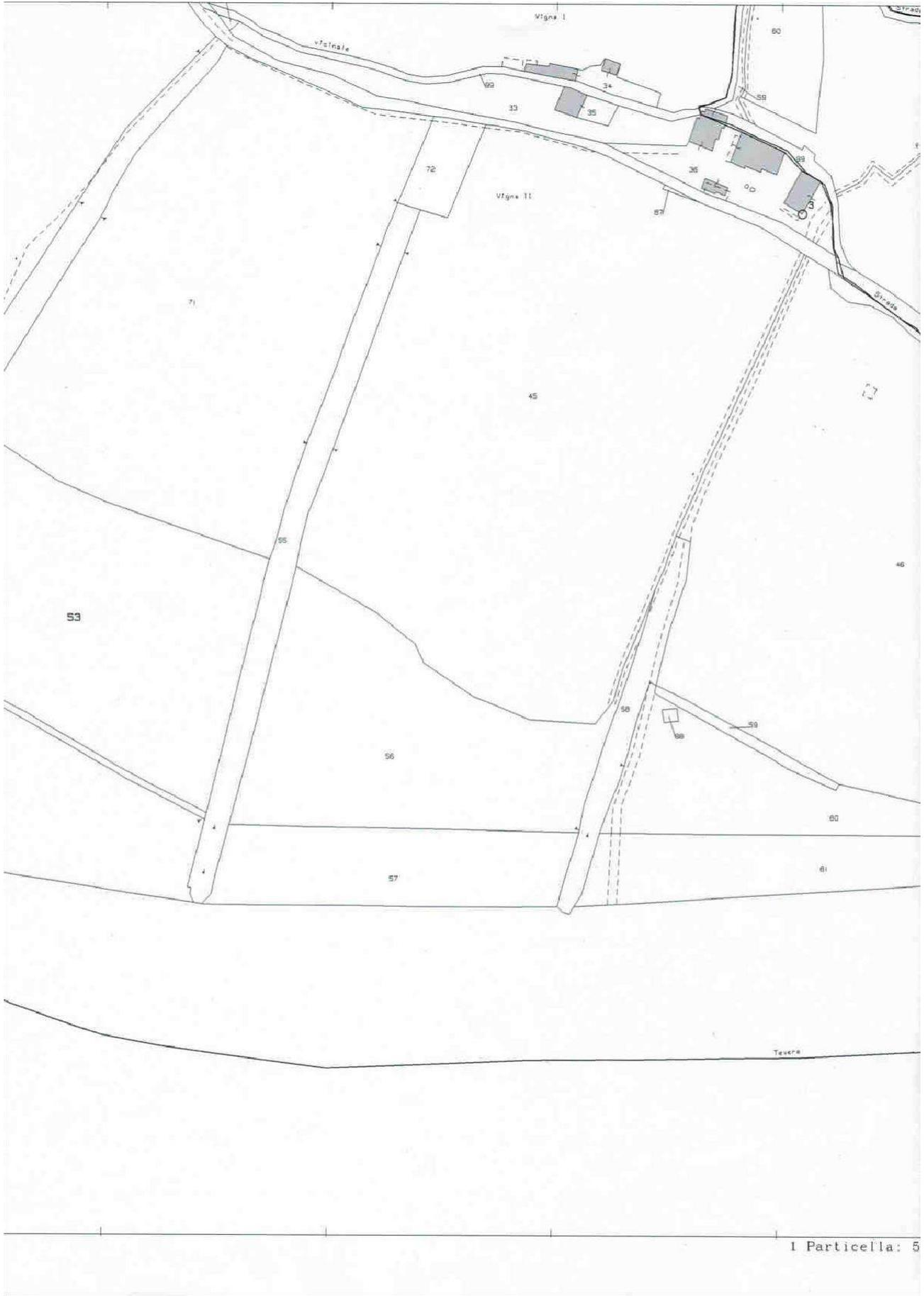
Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di tutto ciò che non è stato eventualmente analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di un terreno, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 10%, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 5		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€ 15.493,80	10,00%	€ 13.944,42

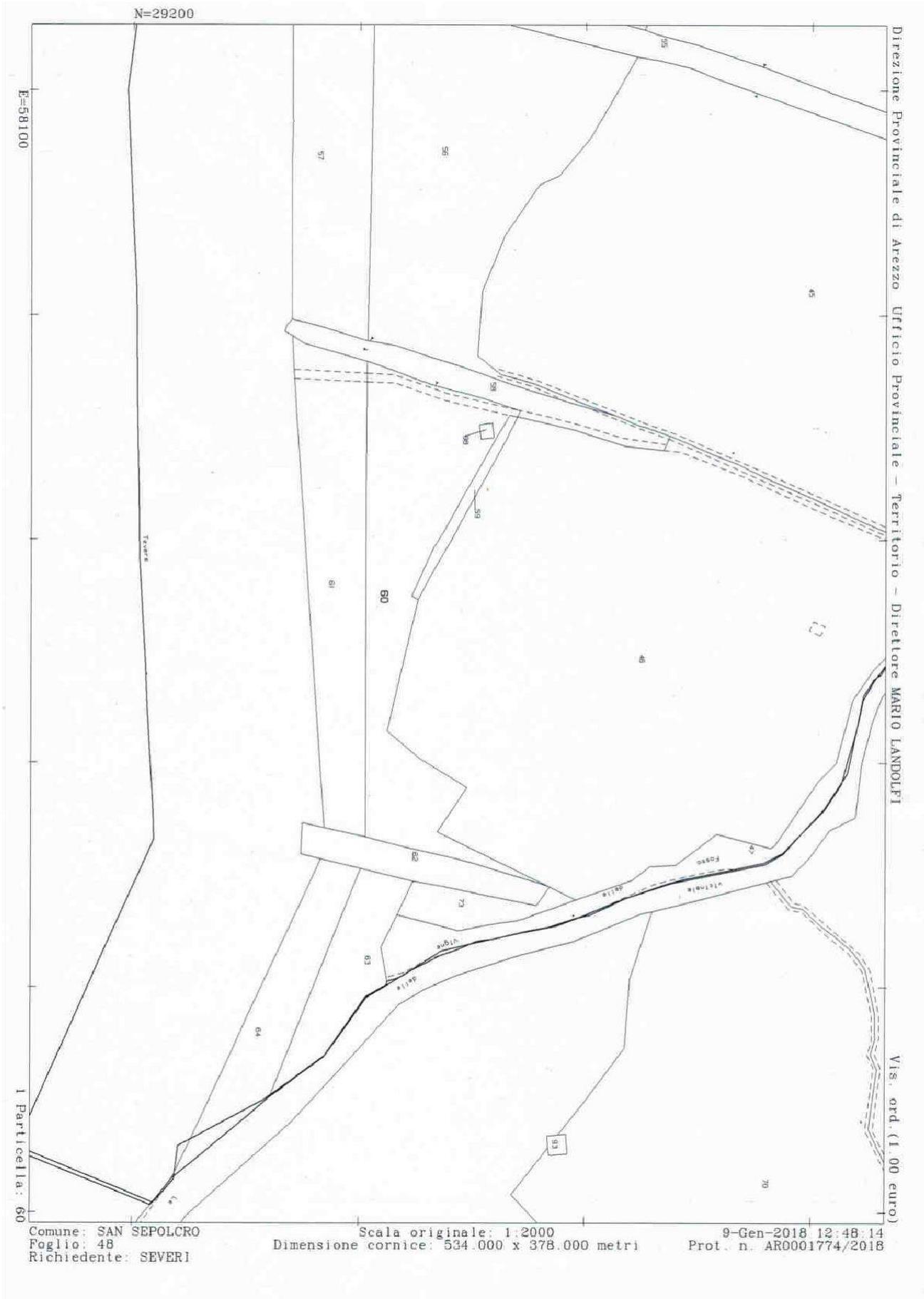
ESTRATTO DI MAPPA TERRENO 5/A



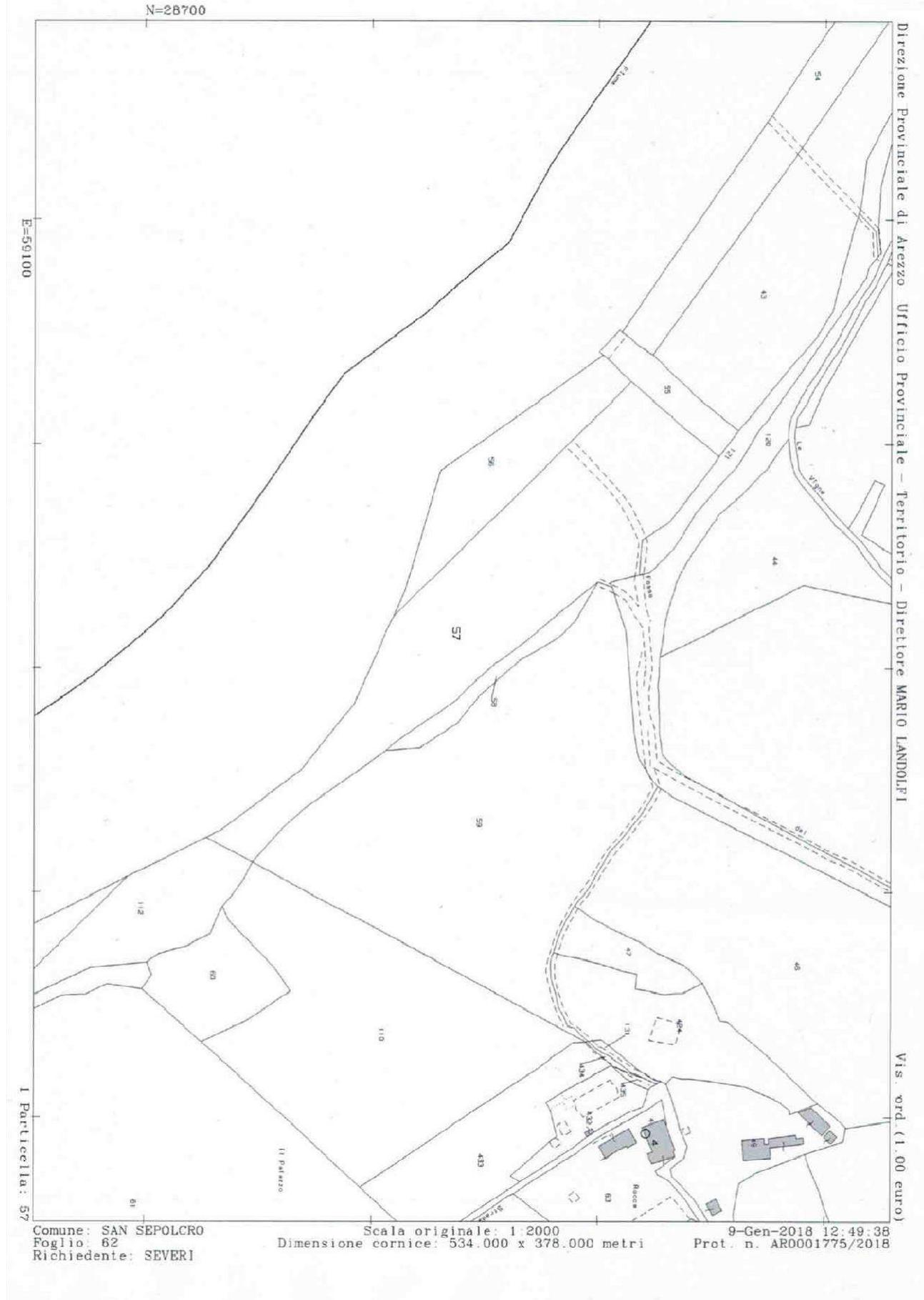
ESTRATTO DI MAPPA TERRENO 5/B



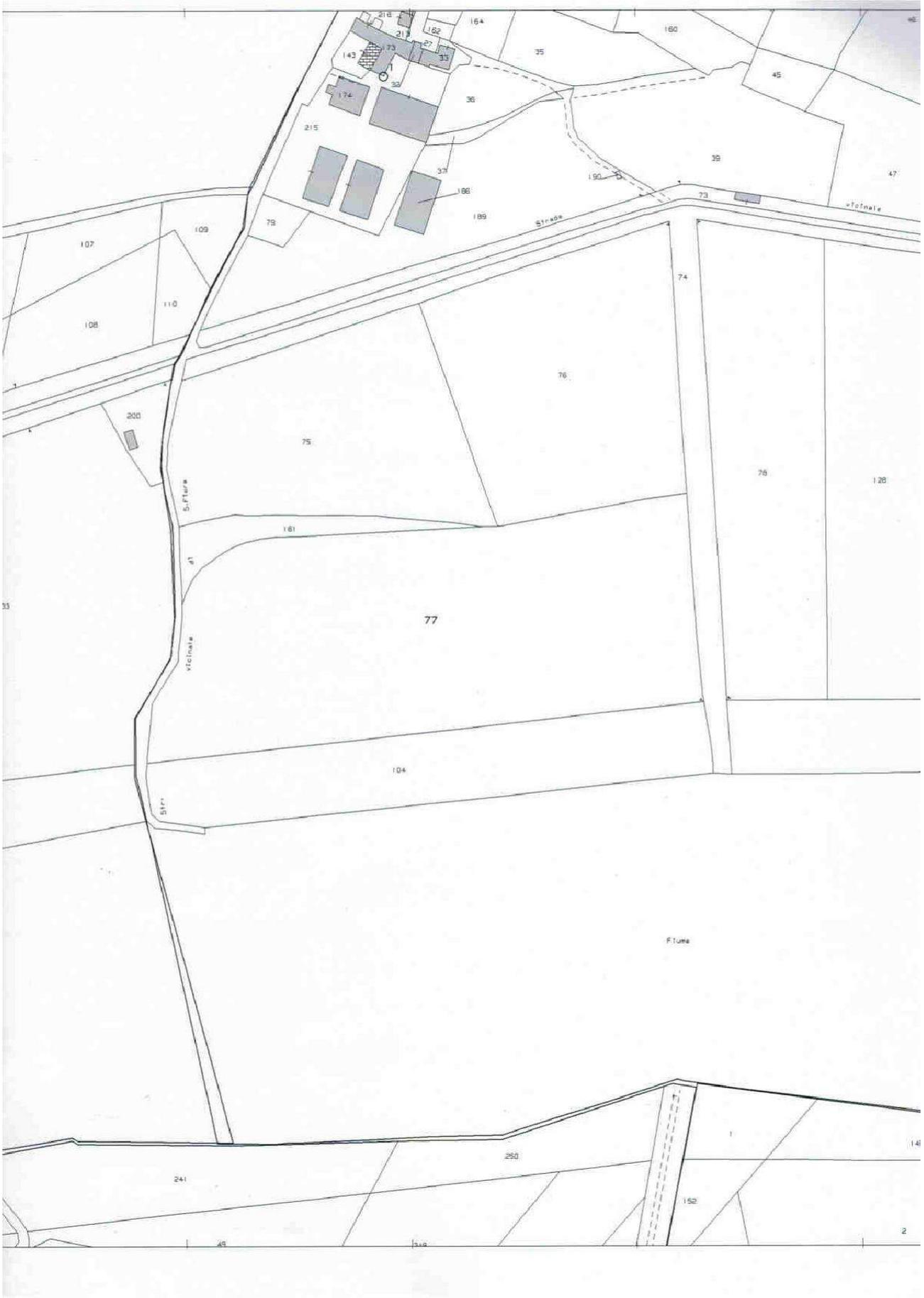
ESTRATTO DI MAPPA TERRENI 5/C e 5/D



ESTRATTO DI MAPPA TERRENO 5/E



ESTRATTO DI MAPPA TERRENO 5/F



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRENO 5/A

LOTTO N. 6**TERRENI AGRICOLI IN SANSEPOLCRO (AR)**

Unità immobiliari già catalogate con i numeri d'ordine TER13- TER14- TER15- TER16- TER17- TER18

Descrizione

Si tratta di terreni in comune di Sansepolcro, limitrofi al corso del fiume Tevere, oggi occupati da una vegetazione mista di alberi e arbusti.

Il terreno non è edificabile.

Il terreno è ben accessibile anche con i mezzi ordinari, avviene con la viabilità locale costituita da strada bianca, a breve distanza dalla strada pubblica principale e dalla zona industriale/commerciale di Sansepolcro, essendo a ml. 500 dalla strada provinciale n. 43.

Ad una ricognizione a vista non vi è evidenza della presenza conclamata di inquinanti ovvero di materiale di scarico che determinerebbero l'obbligo di bonifica dei terreni, anche se non è possibile, in mancanza di costose e approfondite analisi, escludere del tutto tale eventualità; si rileva comunque che i terreni non sembra siano stati utilizzati in passato come siti sedime di impianti produttivi.

Confina con =====, fiume Tevere.

Dati catastali

Gli immobili oggetto della stima sono censiti:

al catasto dei terreni del comune di Sansepolcro (AR)

- Foglio n. 76, particella n. 7, bosco misto classe 2 di mq. 4.050
- Foglio n. 76, particella n. 8, seminativo classe 3 di mq. 3.880
- Foglio n. 76, particella n. 9, seminativo classe 2 di mq. 210
- Foglio n. 76, particella n. 11, seminativo arborato classe 2 di mq. 22.940
- Foglio n. 76, particella n. 12, bosco misto classe 2 di mq. 1.940
- Foglio n. 76, particella n. 177, seminativo arborato classe 3 di mq. 4.200

Stato di possesso del bene

Gli immobili risultano liberi da locazioni o da qualsiasi altro titolo di possesso.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

- E' presente il vincolo paesaggistico: aree tutelate per legge, D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 21/03/2018 al n. 4252 registro generale e n. 3054 registro particolare.
- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

Come da CDU rilasciato dal comune di Sansepolcro, il terreno risulta essere così classificato da Regolamento Urbanistico dello stesso comune:

- PARTE: TERRITORIO RURALE: Zona agronomica “Pianura della Valtiberina” – ambito di reperimento ANPIL “Parco del Tevere”

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Il terreno è libero da edifici o comunque manufatti che dovessero essere legittimati da titolo edilizio.

Regolarità catastale

L’immobile facente parte del presente lotto è conforme alla documentazione catastale esistente.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d’asta

Si intendono qui confermate le premesse scritte nel precedente paragrafo “Criterio Di Stima Adottato E Ricerca Degli Elementi Di Riscontro Comuni Agli Immobili Oggetto Di Stima”, premesse sulle quali si fonda la metodologia della stima e che dettano il valore di riferimento per il valore unitario che andiamo a determinare per lo specifico bene stimato.

Vista la specificità del terreno, in posizione facilmente accessibile e prossimo alla zona industriale/commerciale di Sansepolcro:

€ 3.700,00 / Ha

Pertanto, vista la consistenza, il valore più probabile di mercato è pari a:

Immobile	Superficie	Valore Unitario	Valore totale
LOTTO N. 6	3,7220	€3.700,00	€13.771,40

Deduzioni	
	€0,00

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO	€13.771,40
----------------------------------	-------------------

Visto il valore più probabile di mercato, procedendo ad una deduzione per la natura coattiva della vendita ed a compenso forfetario di tutto ciò che non è stato eventualmente analiticamente trattato e dedotto che, nel caso di un terreno, può essere quantificata nella percentuale forfetaria del 10%, possiamo trovare il valore da porre a base d'asta:

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO N. 6		
Valore più probabile di mercato	Deduzione per vendita coattiva	Valore da porre a base d'asta
€13.771,40	10,00%	€ 12.394,26

ESTRATTO DI MAPPA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 6

LOTTO N. 7**TERRENO IN SAN MARIANO, CORCIANO (PG)**

Unità immobiliari già catalogate con i numeri d'ordine TER05

Descrizione

Si tratta di un terreno in comune di Corciano (PG), via Felice Cavallotti. Il terreno fa parte delle opere di urbanizzazione primaria dell'area urbana, in particolare ospita viabilità e parcheggi della stessa.

Confina con proprietà condominiali, viabilità pubblica da più lati.

Dati catastali

Gli immobili oggetto della stima sono censiti:

al catasto dei terreni del comune di Corciano (PG)

- Foglio n. 45, particella n. 1264, seminativo arborato classe 2 di mq. 1754.

Stato di possesso del bene

L'immobile è utilizzato come viabilità e parcheggi ad uso pubblico.

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri anche di natura condominiale, vincoli monumentali o paesaggistici, etc. che resteranno a carico dell'acquirente

- Il terreno è destinato ad area pubblica e dovrà essere ceduto al comune di Corciano.
- Vincolo di tutela paesaggistica - D.Lgs. 42/04 art.142, comma 1, lett. g)
- Vincolo Idrogeologico - R.D. 30 Dicembre 1923 n° 3267
- Servitù di passo - transito pedonale e carrabile, anche con mezzi pesanti, a favore dell'area urbana in Corciano censita al N.C.E.U. al Foglio 45, particella 1258 e al C.T. al Foglio 45, particella 1258 di proprietà di ===== ed a carico della rata di terreno adibita a strada censita al C.T. al Foglio 45, particella 1264. Costituita con atto Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy Di Perugia del 7 dicembre 2004, rep. n. 128730/4690, trascritto a Perugia il 17 dicembre 2004 al n. 24228 di formalità

Formalità esistenti e gravanti sul bene, vincoli o oneri che saranno cancellati

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del fallimento della ***** Srl e contro la ***** Srl, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/03/2018 al n. 7742 registro generale e n. 5490 registro particolare.

- Per le altre formalità si rimanda al certificato notarile prodotto dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy ed allegato alla presente perizia.

Norme urbanistiche incidenti sul bene

- Parte zona E3 – Aree boscate;
- Parte zona Csa - Zone per nuovi insediamenti residenziali sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

Regolarità urbanistica/edilizia, abitabilità

Le opere di trasformazione in viabilità e parcheggi sono state compiute al momento della edificazione dei fabbricati della zona.

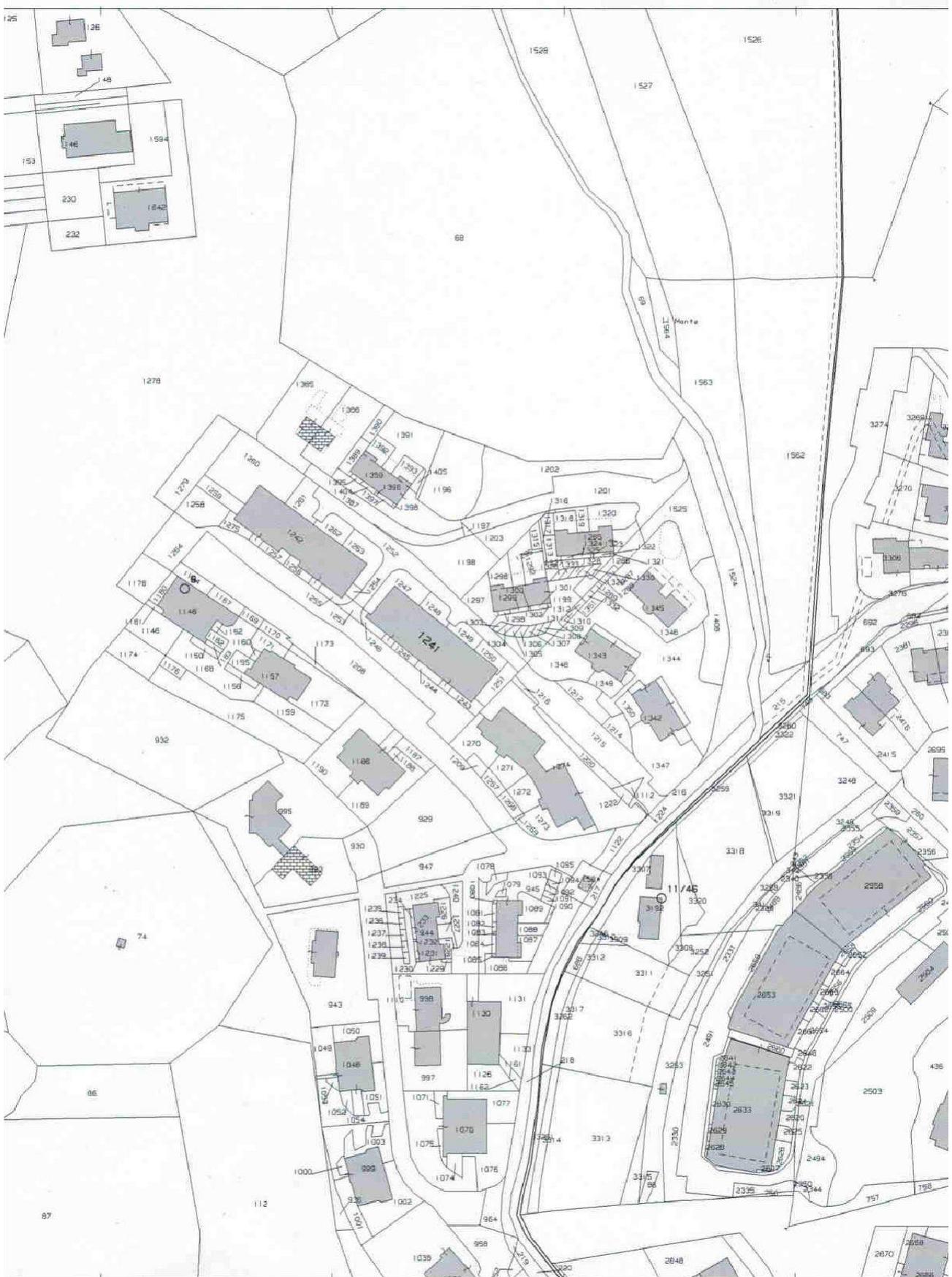
Regolarità catastale

L'immobile è censito al catasto dei terreni. Sarà cura dell'Amministrazione comunale provvedere alla variazione, una volta acquisita l'area al patrimonio pubblico.

Considerazioni di stima, determinazione del valore attuale del bene e del valore da porre a base d'asta

Il terreno è privo di valore commerciale, in quanto dovrà essere ceduto al comune di Corciano.

ESTRATTO DI MAPPA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N° 7

TABELLA SINOTTICA RIEPILOGATIVA DEI VALORI A BASE D'ASTA DEI BENI
IMMOBILI PRESENTI IN PERIZIA RAGGRUPPATI IN LOTTI DI VENDITA

LOTTO	BENI IMMOBILI COMPRESI NEL LOTTO	VALORE DI STIMA	VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA
1	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-BCNC1-BCNC2-BCNC3-TER1-TER2-TER4	€ 1.836.955,00	€ 1.469.564,00
2	TER3	€ 17.982,00	€ 16.183,80
3	17 e, pro quota i numm. d'ordine 19 e 20	€ 40.260,00	€ 32.208,00
4	18 e, pro quota i num. d'ordine 19 e 20	€ 21.930,00	€ 17.544,00
5	TER6-TER7-TER8-TER9-TER10-TER11-TER12	€ 15.493,80	€ 13.944,42
6	TER13- TER14- TER15- TER16-TER17- TER18	€ 13.771,40	€ 12.394,26
7	TER5	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE		€ 1.946.392,20	€ 1.561.838,48

Tanto era dovuto per assolvere l'incarico ricevuto.

Arezzo, 11/05/2018

Arch. Roberto Severi