

TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

*

Fallimento

-n. 15/2019 R.G.F. -

PERIZIA DI STIMA

Premessa

In data 18/07/2019 il Dott. Roberto DE FALCO, in qualità di curatore fallimentare della procedura in epigrafe, ha nominato il sottoscritto Dott.Ing. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di xxxxxxxx al n. , con studio in xxxxxxx xxxxx xxx xxxxx xx, consulente nella procedura di fallimento n. 15/2019, con l'incarico di rispondere al seguente quesito sotto riportato.

In data 9/10/2019 il Curatore inviava una pec al sottoscritto in cui comunicava la sospensione delle operazioni di stima.

In data 15 ottobre 2021 lo stesso Curatore Dott. Roberto De Falco invitava il sottoscritto a riprendere le operazioni peritali di stima

Nella suddetta lettera di incarico si precisavano le modalità di svolgimento dell'incarico di stimatore, specificando che dalla relazione di stima dovrà risultare:

- *la specificazione della percentuale di proprietà e l'indicazione degli altri eventuali comproprietari;*
- *l'ubicazione, i confini, la superficie, la classificazione e gli altri dati catastali;*
- *la descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali;*
- *lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti in tal senso registrati in data anteriore alla dichiarazione di fallimento;*
- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che gravano sui beni e che sono destinati a restare a carico dell'acquirente anche dopo la vendita fallimentare, ivi compresi eventuali vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dei terreni oppure vincoli di natura storica o artistica;*
- *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che, invece, saranno cancellati con la vendita fallimentare o che comunque risulteranno non più opponibili all'acquirente;*
- *la verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione e degli estremi della concessione edilizia,*

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità;

- eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità e difformità, precisante se le stesse siano sanabili o meno.

Prima di iniziare le operazioni, è richiesto di acquisire:

a) i certificati storici catastali

b) gli estratti delle mappe censuarie

c) il certificato di destinazione urbanistica

d) i certificati delle iscrizioni, trascrizioni, e annotazioni riferite agli ultimi 20 anni

e) copia autentica delle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati

Operazioni preliminari:

a) i certificati storici catastali

Le visure storiche sono unite nell' ALL. 1

b) gli estratti delle mappe censuarie

L'estratto autentico è contenuto nell' ALL. 1

c) il certificato di destinazione urbanistica

Il C.D.U. è contenuto nell' ALL. 4

d) i certificati delle iscrizioni, trascrizioni, e annotazioni riferite agli ultimi 20 anni

Tali documenti sono contenuti nell' ALL. 9

Con atto notaio xxxxxxxx xxxxxxxx del 08/07/2010 Rep. 36.913/6.080 la XXXXXXXXXXXX Acquistato la quota di piena proprietà pari ad 1/1 su terreno distinto Catasto di Cortona Foglio 143 P.IIa 898 (attuale 1051) e Foglio 145 P.IIa 270 destinandole alla edificazione di immobile artigianale.

Si precisa che per la P.IIa 270 del Foglio 145 (ex strade pubbliche) manca la "continuità delle trascrizioni", disciplinata all'art. 2650 del codice civile", poiché dell'atto anteriore è stata eseguita solamente la voltura catastale della Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 06/02/2010, ma non anche la registrazione e trascrizione di atto traslativo della proprietà a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX;

e) copia autentica delle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati

Vedasi nell' ALL. 1

La superficie risulta dal seguente prospetto nel quale sono riportate anche le superfici ragguagliate

PROSPETTO CON CONSISTENZE

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Locale unico	421.14	456.28	1.00	456.28	Stato grezzo	resede comune
Vano scala	35.00	38.25	1.00	38.25	Stato grezzo	
Piano Primo						
Locale unico	435.00	483.36	1.00	483.36	Stato grezzo	resede comune
Copertura piana	142.00	142.00	0.25	35.50	Stato grezzo	resede comune
Resede scoperto	851.64		0.02	17.03	-----	Strada pubblica
Sup. Compl.		1119.89		1030.42		

La classificazione catastale è la seguente:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CORTONA

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 3 Cat. F/3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 4 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 6 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 7 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 8 Cat. F3 (in corso di costruzione)

BENI COMUNI NON CENSIBILI

-Fg.143 P.IIa 1051 sub 1 (AREA SCOPERTA E INGRESSO COMUNE AI SUB 2-3-4-7-8)

-Fg. 143 P.IIa 1051 sub.2 (SCALA COMUNE AI SUB 1-7-8)

CATASTO TERRENI DI CORTONA

-Fg. 145 P.IIa 270 Relitto stradale Sup. Ha 00 are 00 ca 75

UTILITA' COMUNI

Nessuna

3) Descrizione dei beni, anche con riferimento allo stato di fatto esistente se confrontato con quello delle risultanze catastali

Edificio di tipologia prefabbricata ubicato nell'abitato di Camucia in Via Gramsci Loc. Biricocco, snc a destinazione artigianale distribuita su due piani, terra e primo, realizzato dalla Ditta Prefabbricati Baraclit di Bibbiena (AR) con struttura composta dalle seguenti tipologie:

-pilastri in C.A.V.

-travi porta solaio in C.A.P. tipo TSP

-travi di banchina in C.A.P. tipo TRP

-solai prefabbricati precompressi di tipo alveolare

-tamponamento in pannelli verticali ed orizzontali in C.A.V. con finitura colorata

-copertura in tegoli in C.A.P. tipo Pianaliant

-scale e setti in C.A. gettato in opera

-soletta a piano terra in cemento armato

-fondazioni, plinti e cordoli di collegamento in C.A. gettato in opera

Allo stato grezzo, in corso di costruzione, l'immobile è composto da un unico locale sia a piano terra che al piano primo, senza divisioni interne, totalmente privi di finiture ed impianti, collegati, nella zona centrale dell'edificio, da vano scala composto da rampe rettilinee ad L in cemento armato e vano per montacarichi, completo di volume interrato per fossa di fine corsa sotto il livello del piano di calpestio.

Sono pertinenza della costruzione un resede scoperto a piano terra della superficie di circa mq. 850 ed una copertura piana a piano primo di circa mq. 140.00 oltre piccola porzione di terreno di 75 mq, derivante da relitto stradale.

A piano terra, a ridosso del vano scala si affianca un ampio spazio libero, completamente aperto, senza murature di delimitazione interne e perimetrali, pavimentato con massetto in cls.di tipo industriale

Il piano primo è, anch'esso, composto da un unico locale a forma di L, con solaio di calpestio mancante del getto di completamento in calcestruzzo e due lati confinanti con la copertura piana, finita a pavimento di tipo cls architettonico.

I lati addossati alla terrazza hanno aperture prive di infissi, temporaneamente protette da pannelli.

I restanti lati del piano primo sono dotati di finestre in metallo, a doppia specchiatura, fissa in basso e apribile nella parte superiore; la parte alta delle stesse è protetta da alette metalliche orizzontali frangisole.

Nei solai sono presenti le predisposizioni per scarichi e impianti.

I coronamenti dei pannelli perimetrali sono protetti da scossaline in lamiera.

Nonostante i lavori di costruzione dell'edificio siano interrotti da alcuni anni, le strutture portanti si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Vedasi documentazione fotografica ALL. 6

Due diligence catastale

Alla relazione sono allegate le visure catastali storiche rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- ALL.1

Catasto Fabbricati di Cortona:

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 3 Cat. F/3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 4 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 6 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 7 Cat. F3 (in corso di costruzione)

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 8 Cat. F3 (in corso di costruzione)

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca Popolare di Cortona, iscritta in data 14/07/2010 al n. 2.258 Reg. Particolare e n. 13.049 Registro Generale, di complessivi €. 1.000.000,00 di cui €. 500.000,00 per capitale

Immobili

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 143 P.IIa 898

Fg. 143 P.IIa 703

Fg. 145 P.IIa 270

Annotata per restrizione dei beni in data 11/05/2012 n. 966 di particolare e n. 6.641 Reg. Generale

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 5

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 660/2012 del 22/05/2012 a favore di Baraclit s.p.a. iscritta in data 27/06/2012 al n. 1.025 Reg. Particolare e n. 8.959 Registro Generale, di complessivi €. 200.000,00 di cui €. 149.800,00 per capitale

Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 3

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 4

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 6

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 7

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 8

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 145 P.IIa 270

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 2006 del 31/10/2012 a favore di MA.CE.VI. s.r.l. iscritta in data 15/11/2012 al n. 1.927 Reg. Particolare e n. 16.161 Registro Generale, di complessivi €. 12.000,00 di cui €. 5.598,68 per capitale

Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 3

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 4

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 6

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 7

Fg. 143 P.IIa 1051 sub. 8

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 145 P.IIa 270

Trascrizioni

-Trascrizione derivante da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Benevento Rep. 37 del 16/05/2014 a favore di massa dei creditori XX in data 03/09/2014 al n. 8.302 Reg. Particolare e n. 10.889 Registro Generale

Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 3

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 4

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 6

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 7

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 8

Fg. 145 P.Ila 270

-Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 5240/2017 del 12/12/2017 a favore di Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per Azioni in data 15/01/2018 al n. 502 Reg. Particolare e n. 662 Registro Generale

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 143 P.Ila 898

Fg. 145 P.Ila 270

-Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Arezzo Rep. 2041/2018 del 04/06/2018 a favore di Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per Azioni in data 26/06/2018 al n. 7.123 Reg. Particolare e n. 10.258 Registro Generale

Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 3

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 4

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 6

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 7

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 8

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 145 P.Ila 270

-Trascrizione derivante da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Benevento Rep. 15/2019 del 13/03/2019 a favore di Massa dei creditori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 12/06/2019 al n. 6.355 Reg. Particolare e n. 8.845 Registro Generale Immobili

Catasto Fabbricati Comune di Cortona

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 3

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 4

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 6

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 7

Fg. 143 P.Ila 1051 sub. 8

Catasto Terreni Comune di Cortona

Fg. 145 P.Ila 270

I costi per la cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, sono stabiliti dal D.Lgs 347/1990:

a) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento)** € 294,00 per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo;

b) **per domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione** € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria, con importo minimo di € 200,00;

c) **per domanda di annotazione relativa allo svincolo dei beni dalla garanzia ipotecaria** €. 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre imposta ipotecaria proporzionale nella misura dello 0.50% del valore degli immobili liberati (non inferiore al valore di aggiudicazione e non superiore alla somma garantita indicata nell'iscrizione originaria), con importo minimo di € 200,00;

d) **per cancellazione/restrizione di beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73** € 35,00 per tassa ipotecaria;

Per quanto sopra si precisa che la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportata, è redatta sulla base delle attuali informazioni ed è, quindi, da ritenersi indicativa:

Iscrizioni

-**Per restrizione dei beni su ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta in data al n. 2.258 Reg. Particolare e n. 13.049 Registro Generale,
Tassa ipotecaria €. **35,00** codice pagamento T93T

- **Per restrizione dei beni su ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data 27/06/2012 al n. 1.025 Reg. Particolare e n. 8.959 Registro Generale, per €. **1.094,00** composti da:

Imposta ipotecaria: somma da cancellare €. 200.000,00 x 0,50%= €. 1.000,00
codice di pagamento T92T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento T93T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

- **Per restrizione dei beni su ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data 15/11/2012 al n. 1.927 Reg. Particolare e n. 16.161 Registro Generale, per €. **294,00** composti da:

Imposta ipotecaria: somma da cancellare €. 12.000,00 x 0,50%= €. 60,00

Imposta minima €. 200,00

codice di pagamento T92T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice pagamento T93T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

Trascrizioni

- **Per restrizione dei beni su trascrizione derivante da sentenza dichiarativa di fallimento** in data 03/09/2014 al n. 8.302 Reg. Particolare e n. 10.889 Registro Generale, €. **294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento T92T

Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento T93T

Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

- **Per restrizione dei beni su trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili** in data 15/01/2018 al n. 502 Reg. Particolare e n. 662 Registro Generale, €. **294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento T92T
Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento T93T
Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

- **Per restrizione dei beni su trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili** in data 26/06/2018 al n. 7.123 Reg. Particolare e n. 10.258 Registro Generale, **€. 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento T92T
Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento T93T
Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

- **Per restrizione dei beni su trascrizione derivante da sentenza dichiarativa di fallimento** in data 12/06/2019 al n. 6.355 Reg. Particolare e n. 8.845 Registro Generale, **€. 294,00** composti da:

Imposta ipotecaria €. 200,00 codice di pagamento T92T
Tassa ipotecaria €. 35,00 codice di pagamento T93T
Imposta di bollo €. 59,00 codice di pagamento T91T

Spesa complessiva prevista per la cancellazione delle suddette formalità **€. 2.599,00.**

7) La verifica della regolarità edilizia del bene, con l'indicazione dell'anno di costruzione e degli estremi della concessione edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità oppure di abitabilità

Due diligence edilizio-urbanistica (ALL. 3)

La costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione di immobile oggetto di stima è stata realizzata con autorizzazione unica SUAP n. 65/2010 comprendente il rilascio di Permesso di Costruire n. 23 del 06/09/2010 (nuova costruzione) e Variante in corso d'opera depositata in data 24/11/2011, Prot. 31299 (pratica SUAP 547/2011).

Essendo il titolo scaduto per decorrenza dei termini, per il completamento dei lavori dovrà essere presentata Comunicazione di Attività Libera e/o S.C.I.A. asseverata.

Con nota Prot. 37.280 del 09/11/2021 il Dirigente dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica del Comune di Cortona comunica che, in ordine al PdC. 23/10 non esiste alcun debito della società intestataria del titolo edilizio avendo, l'amministrazione comunale, provveduto alla richiesta di escussione polizza n. 00A0080021 del 22/06/2020 prot.n. 19629 e ad incassare la somma di €. 11.577,66 dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria (€. 8.269,76) e sanzioni da ritardato pagamento (€. 3.307,90), corrisposta da Generali Assicurazioni.

Al presente elaborato è allegato Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno distinto Fg. 36 P.IIa 270, già relitto stradale.

Due diligence impiantistica

L'immobile è privo di dotazioni impiantistiche

8) Eventuali ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità, precisante se le stesse siano o meno sanabili

Successivamente alla costruzione l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali fosse necessario il rilascio di licenze, concessioni edilizie, permesso a costruire o presentazione di S.C.I.A.

L'immobile non presenta abusi.

VALORE DELL'IMMOBILE

Premessa alla stima del valore di mercato

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato sulla base del criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, attraverso il procedimento del confronto di mercato, per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte, opportunamente ridotte in quanto richieste di soggetti venditori.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, si è provveduto alla formazione di un lotto unico del compendio immobiliare poiché, ai fini della vendita, si è ritenuto che nel rispetto della disposizione e della struttura complessiva del bene così come progettato, la soluzione economica più vantaggiosa per la procedura e per un potenziale utilizzatore e/o investitore sia la formazione, appunto, di un lotto unico anziché quella della frammentazione in lotti separati che, in quanto identificati solo sugli elaborati progettuali ma non fisicamente visibili sul posto, potrebbe materializzare una perdita di valore del compendio pure in termini di dissuasione dall'acquisto: infatti, in detta ipotesi, l'aggiudicatario dovrebbe addossarsi i costi di completamento relativi anche a strutture ed impianti di uso comune (vano scala, dotazioni impiantistiche, scarichi ecc..), salvo poi ripetere dette somme nei confronti degli altri comunisti che, eventualmente, dovessero acquistare distinte porzioni.

LOTTO UNICO – Unità immobiliare uso artigianale Via Gramsci Loc. Biricocco, snc in località Camucia nel Comune di Cortona (AR)

Piano T-1°

CATASTO FABBRICATI COMUNE CORTONA

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 3

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 4

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 6

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 7

-foglio 143 P.IIa 1051 sub. 8

CATASTO TERRENI DI CORTONA

-Fg. 145 P.IIa 270 Relitto stradale Sup. Ha 00 are 00 ca 75

ANALISI DI MERCATO

Per effettuare l'analisi del mercato immobiliare si sono riportate le seguenti considerazioni

MAPPA UBICAZIONE



Fonte: <http://maps.google.it/>

Localizzazione

Provincia
Comune
Frazione
Località/zona
Via/Piazza
Civico n.

Arezzo
Cortona
-
Camucia
Gramsci Loc. Biricocco
-

Zona

- Centro storico
 Urbana

- Extra urbana

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Centrale
 Semiperiferica
 Periferica
 Agricola
 Artigianale
 Industriale
 Residenziale
 Residenziale
 Direzionale
 Commerciale
 Turistico – ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo (anno costruzione)
 ristrutturato
 seminuovo
 usato
 rudere
 in corso di costruzione (seminuovo)
 cattive condizioni

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 fabbricato in linea
 fabbricato rurale
 fabbricato a schiera
 fabbricato bifamiliare
 fabbricato tipico
 fabbricato tipico pluriplano

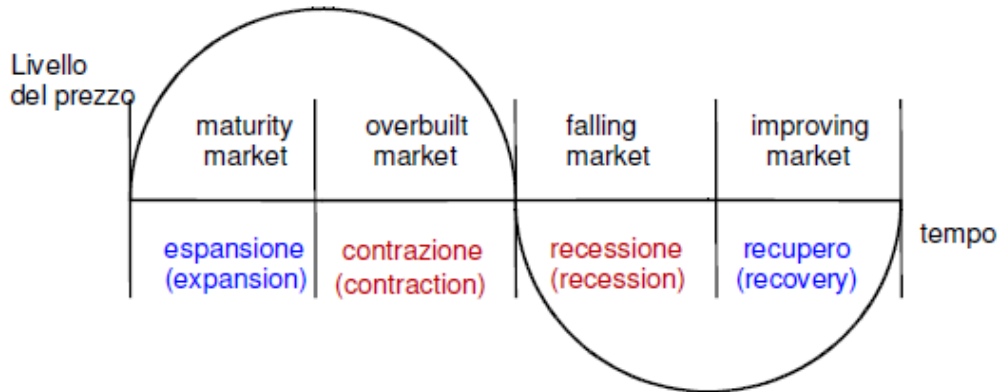
Tipologia edilizia unità immobiliari

- laboratori
 archivi
 magazzino
 sala riunioni
 cantina
 mensa aziendale
 cucina
 reception
 giardino

- Accessori di pertinenza esclusivi**
- area esterna
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
- Aree esterne esclusive significative**
- si : circa mq. 850
 - no
- Caratteri domanda e offerta**
- Ipotetico lato acquirente
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Concordato preventivo
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione: domanda scarsa
(*falling Market*)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico
INDAGINE DI MERCATO

Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari



settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso.

In una dinamica di mercato già in fase di rallentamento da un paio di anni, il 2020 segna anche nel segmento produttivo un sensibile calo del volume delle compravendite, accompagnata da una diminuzione dei prezzi (Fonte: Rapporto Immobiliare 2021 Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia Entrate pubblicato il 21/05/2021 Rif. Anno 2020).

In sostanza il mercato immobiliare del settore non residenziale è ancora in una fase statica, in cui il numero delle transazioni non cresce ed i prezzi, nel migliore dei casi, sono sostanzialmente stabili oppure denotano, ancora, una tendenza al ribasso, scenario che investe anche il territorio del Comune di Cortona, come

ma-
dal-

sul-
zio-
del-
zia
tra-

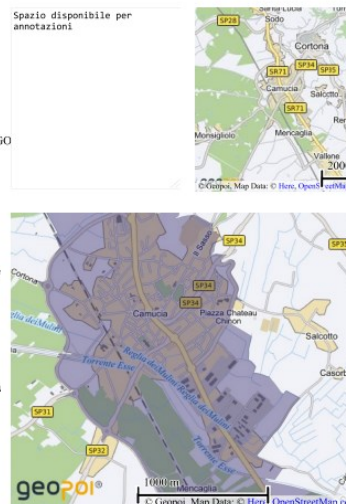
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I
 Provincia: AREZZO
 Comune: CORTONA
 Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO
 Codice zona: STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE
 Microzona: 999
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	305	485	L	1,7	2,4	N
Laboratori	Normale	530	820	L	2,6	3,8	N

Stampa

Leggenda



confer-
to anche
la analisi
condotta
le quota-
ni OMI
la Agen-
delle En-
te.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CORTONA

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	310	495	L	1,7	2,4	N
Laboratori	NORMALE	530	820	L	2,6	3,8	N

Le divergenze percentuali sono prese in considerazione benché le quotazioni non abbiano alcun interesse nell'ambito del processo estimativo e non possono intendersi sostitutive della stima professionale, poiché non conformi alla definizione del valore di mercato, ma assegnando significato al loro rapporto; queste informazioni sono vagliate con le conoscenze possedute dallo stimatore.

Si tratta, infatti, di misure indicative riferite in genere a contesti più ampi del segmento di mercato, che nel processo di formulazione del giudizio di valore non sono considerate per il loro ammontare assoluto ma in senso relativo rispetto ai loro rapporti reciproci, nello specifico per rilevare variazioni dei livelli di prezzo.

Il valore di mercato è formulato in relazione a:

Annunci immobiliari

Camucia Monsigliolo, con uffici e ampio piazzale, capannone di 1500 mq circa composto da locale ad uso commerciale con locale ufficio, bagno e scala interna in pietra con accesso al piano superiore.

Locale con altezza 7 ml. con accesso indipendente; l'immobile può essere unito in un unico locale senza tramezzature.

La proprietà comprende ampio piazzale circostante.

Prezzo richiesto €. 600.000,00 (FONTE: [Immobiliare.it](#))

Compravendite di prezzo noto

Nell'ambito delle aste giudiziarie è stata rilevata la vendita di immobile in Via Gramsci (Fonte: [asta giudiziaria.com](#)):

Febbraio 2021 vendita di locale in corso di costruzione, destinazione produttiva, in Camucia Viale Gramsci, 62/M della superficie catastale di mq. 242 Prezzo €. 130.000,00 (Fonte: Banca Dati OMI Valori Immobiliari Dichiarati)

Aste giudiziarie

Nell'ambito delle aste giudiziarie sono stati rilevati:

Bando vendita immobile in Comune di Cortona, foglio 233, particella 175, categoria C/2, classe 6, consistenza 739 mq., superficie totale catastale 910 mq., rendita € 2.442,63, Loc. Vallone n. 32/b piano T/1 base d'asta € 363.520,00 offerta minima € 272.640,00 Vendita fissata al 17/02/2022 (Fonte: asta giudiziaria.com)

(Fonte: asta giudiziaria.com)

Andamento quotazioni immobili (Fonte: OMI)

Dai dati diffusi dalla Banca Dati OMI delle Agenzia delle Entrate la quotazione media per i capannoni prefabbricati a destinazione di laboratorio e magazzino, nella microzona in cui ricade l'immobile, oscilla tra € 530,00 e € 820,00 (laboratori) e tra € 305,00 e € 485,00 (capannoni tipici).

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

La superficie commerciale di cui alla tabella dei dati metrici sopra riportata, è di mq. 1.030,42; tenute presenti le considerazioni che precedono, il più probabile valore di mercato per l'immobile considerato allo stato finito completo di finiture, impianti, accessori e pertinenze, è ritenuto congruo in:

€ 750,00 x mq. 1.030,42 = € 772.815,00 in ct. **€ 770.000,00**

Il valore di mercato stimato è ridotto degli importi sotto elencati relativi ai costi per la esecuzione dei lavori di completamento riassumibili in:

-completamento opere murari	€.	80.000,00
-realizzazione impianti elettrici	€.	70.000,00
-realizzazione impianti sanitari, idraulici, completamento scarichi reflui	€.	100.000,00
-completamento posa in opera infissi	€.	30.000,00
-Oneri professionali per pratiche edilizie	€.	<u>20.000,00</u>

totale € 300.000,00

Dal ché il più probabile valore di mercato della porzione di immobile si può ragionevolmente formulare in **€. 470.000,00.**

AREZZO, 30 novembre 2021

IL PERITO STIMATORE

Xxx xxx xxxxx xxxxxxxx

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1- Visure catastali
- 2- Atto di provenienza immobili
- 3- Conformità edilizia immobile
 - Copia concessioni edilizie fabbricati
 - Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
- 4- Certificato Destinazione Urbanistica
- 5- Spese insolute
- 6- Rilievo fotografico
- 7- Rilievo metrico immobili
- 8- Indagine di mercato
- 9- Visura ipotecaria Agenzia Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-