

LOTTO N. 2

Il fabbricato è di proprietà della ditta [REDACTED] in liquidazione per la piena proprietà; la corte pertinenziale è di proprietà della ditta [REDACTED]

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato di tipo industriale ad uso negozio-ufficio, elevato su due piani fuori terra, sito in Comune di Foligno, via Romana Vecchia, oltre alla corte pertinenziale esclusiva (Allegato n. 7 – Estratto di mappa). La superficie complessiva del lotto è di mq 2.684 tra superficie coperta e scoperta.

Alla proprietà, interamente recintata, si accede tramite cancello scorrevole in acciaio zincato comandato elettricamente (foto n. 1).

Il piazzale, destinato in parte a parcheggio (foto n. 2) ed in parte a deposito merci (foto n. 3), è totalmente asfaltato.

Il fabbricato, edificato in epoca recente, presenta struttura in cemento armato prefabbricato, tamponatura in pannelli prefabbricati e copertura piana (foto n. 4). È costruito su due piani fuori terra così composti (Allegato n. 8 – Planimetria catastale):

- Piano terra: ha una superficie complessiva di mq 592 circa ed un'altezza interna utile di m 3,85; è costituito da due locali adibiti a magazzino ed un locale ad uso ricovero automezzi, ai quali si accede dall'esterno tramite porte carrabili (foto n. 5); è inoltre presente un locale ad uso ufficio ed un bagno con antibagno.

Per quanto riguarda le finiture, il pavimento è di tipo industriale al quarzo (foto n. 6), ad eccezione dei pavimenti dell'ufficio e del bagno che sono in monocottura (foto n. 7); sulle pareti di tamponatura si trovano una serie di finestre costituite da oblò in plexiglass (foto n. 8). Sono presenti i seguenti impianti: elettrico su canaletta (foto n. 9), idrico-sanitario.

DISPONIBILITA'

Una porzione del fabbricato oggetto di stima, precisamente l'ufficio amministrazione al piano primo e il ricovero automezzi al piano terra per complessivi mq 130 circa, è stata affittata dalla [REDACTED] alla società [REDACTED], con sede in Foligno - Via Romana Vecchia n. 58, P. Iva 03155730546 con contratto di affitto di azienda redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Luigia Fino di Foligno in data 3/11/2010, rep. n. 243473, registrato a Foligno il 8/11/2010 al n. 3184 (Allegato n. 9 – Contratto d'affitto di azienda).

La restante porzione è in disponibilità della [REDACTED].

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Foligno

Foglio 119 - particella 623 – z.c. 2 – piano T-1 - Cat. D/8 - Rendita € 11.910,00
(Allegato n. 10 – Visura catastale)

C.T. del Comune di Foligno

Foglio 119 - particella 623 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie mq 675
(Allegato n. 11 – Visura catastale)

Foglio 119 - particella 606* – Qualità pascolo arborato – Classe 1 – Superficie mq 125 – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,10

Foglio 119 - particella 607* – Qualità pascolo arborato – Classe 1 – Superficie mq 101 – R.D. € 0,10 – R.A. € 0,08

Foglio 119 - particella 608* – Qualità prato – Classe 2 – Superficie mq 165 – R.D. € 0,25 – R.A. € 0,21

Foglio 119 - particella 609* – Qualità prato – Classe 2 – Superficie mq 125 – R.D. € 0,19 – R.A. € 0,16

Foglio 119 - particella 621* – Qualità seminativo arborato – Classe 2 –
Superficie mq 190 – R.D. € 1,41 – R.A. € 1,03

Foglio 119 - particella 622* – Qualità seminativo arborato – Classe 2 –
Superficie mq 155 – R.D. € 1,15 – R.A. € 0,84

Foglio 119 - particella 625* – Qualità seminativo arborato – Classe 2 –
Superficie mq 165 – R.D. € 1,23 – R.A. € 0,89

Foglio 119 - particella 626* – Qualità seminativo arborato – Classe 2 –
Superficie mq 983 – R.D. € 7,31 – R.A. € 5,33 (Allegato n. 12 – Visura catastale)

*Particelle di proprietà della ditta [REDACTED].

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 01/03/2011, redatta da
Quantica soc. coop. a r.l. su incarico del sottoscritto CTU, i beni immobili in
estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUL FABBRICATO:
 - N. 9849 R.P. del 18/12/2006: Ipoteca volontaria in pari grado a favore di
Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. Foligno, contro [REDACTED] e
[REDACTED], iscritta per Euro 1.550.000,00 di cui € 775.000,00
per sorte;
 - N. 9850 R.P. del 18/12/2006: Ipoteca volontaria in pari grado a favore di
Banca Popolare di Spoleto S.p.A. Spoleto, contro [REDACTED] e
[REDACTED] iscritta per Euro 750.000,00 di cui € 375.000,00 per
sorte;
 - N. 5030 R.P. del 17/08/2009: Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare
di Spoleto S.p.A. Spoleto, contro [REDACTED], iscritta per Euro
500.000,00 di cui € 250.000,00 per sorte;
- ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUI TERRENI:

- N. 6949 R.P. del 09/11/2009: Ipoteca legale a favore di Equitalia Perugia S.p.A. Foligno contro [REDACTED], iscritta per Euro 102.343,22 di cui € 51.171,61 per capitale;
- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SU TERRENI E FABBRICATO:
- N. 2090 R.P. del 04/02/1995: servitù di passaggio a favore di Baratta Ida e Conti Sabatino, contro [REDACTED];
- N. 2092 R.P. del 04/02/1995: servitù di passaggio a favore di [REDACTED] ed altri;

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Foligno, si è rilevato che per il fabbricato oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 337 del 05/07/1996 per "*Realizzazione edificio ad uso artigianale e commerciale*" (Allegato n. 13);
- Concessione edilizia n. 71 del 21/03/1998 per "*Variante in corso d'opera ex art. 15 L. 47/85*" (Allegato n. 14);
- Autorizzazione n. 130 del 16/06/2003 per "*Installazione insegna pubblicitaria luminosa*" (Allegato n. 15);
- Certificato di Abitabilità totale n. 65 del 26/04/2002 (Allegato n. 16).

Dal sopralluogo effettuato in data 12 febbraio 2011 il fabbricato è risultato conforme alle planimetrie catastali ed al progetto approvato, ad eccezione della tettoia realizzata in aderenza al lato nord-est senza i necessari titoli abilitativi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 13594 rilasciato dal Comune di Foligno in data 8/03/2011 (Allegato n. 17 – CDU) il P.R.G. vigente classifica l'area oggetto di stima come segue:

- in parte zona UP/PDL edificabile, corrispondente alla zona omogenea D (Tabella C e D per l'urbano del NTA);
- in parte zona EP/AP agricola, corrispondente alla zona omogenea E (Tabella A e B per l'extraurbano del NTA);
- in parte viabilità.

PROVENIENZA

Dall'esame della relazione ventennale aggiornata al 01/03/2011, redatta da Quantica soc. coop. a r.l. su incarico del sottoscritto CTU, risulta che il fabbricato in oggetto è pervenuto alla società [REDACTED] tramite atto di vendita a rogito Dr. Angelo Frillici del 13/12/2006 rep n. 210178, trascritto a Perugia il 16/12/2006 al n. p. 25464 di formalità.

I terreni costituenti la corte pertinenziale del fabbricato sono pervenuti alla società [REDACTED] tramite atto di vendita a rogito Dr. Luigi Napolitano del 25/01/1995 rep n. 11694, trascritto a Perugia il 04/02/1995 al n. p. 2089 di formalità.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Per attribuire agli immobili in oggetto il giusto valore di mercato, vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha ritenuto idoneo utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo".

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato volta a reperire valori prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica, tenendo conto, inoltre, di ogni altro elemento di rilievo che potesse influire - in positivo o in negativo – sulla determinazione dei valori. Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato; le consistenze sono state calcolate sulla base degli elaborati progettuali e dei riscontri effettuati in loco.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio di ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto del valore dell'area pertinenziale. La tettoia, in quanto abusiva, non viene valutata.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

1. Fabbricato industriale

Piano terra Mq. 592 X €/Mq 700,00 = **€ 414.400,00**

Piano primo Mq. 592 X €/Mq 1.400,00 = **€ 828.800,00**

Tale importo, pari a € 1.243.200,00 (Unmilione duecento quarantatremiladuecento/00 euro), rappresenta il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto. (Lotto n. 2)