



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Sezione Fallimentare*

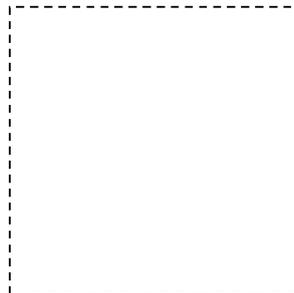
**CONCORDATO PREVENTIVO R.G.N. 8 / 2016**

**Giudice Delegato:**                      **Ill.mo Dott.**                      **LAUDENZI Roberto**  
**Commissario Giudiziale:**       **Dott.**                                **RAMINELLI Roberto**

Procedura Concorsuale:

**--- Omissis ---**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



*Ing. MANGANI Francesco*

**DICEMBRE 2019**

## **INDICE ALLEGATI DI CARATTERE GENERALE**

### **ALLEGATO "00"**

- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Procedura Concorsuale di cui al R.G.N. 8 / 2016 – Concordato Preventivo:
  - o come da Proposta e Piano di Concordato Preventivo, compatibilmente all'indagine catastale ed allo stato di fatto – UNITA' DISTINTE PER LOTTI;
  - o RIEPILOGO RISULTANZE ATTIVITA' ESTIMATIVA.

### **ALLEGATO "01"**

- Visure Catastali per Soggetto;

### **ALLEGATO "02"**

- Riepilogo Atti di Provenienza delle Unità Trattate oggetto di procedura concorsuale, distinti per Lotti;

### **ALLEGATO "03"**

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni e Perugia;
  - o Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
    - --- omissis--- – PI:--- Omissis ---;

### **ALLEGATO "04"**

- Copia CONTRATTI DI LOCAZIONE ESAMINATI, CESSATI e/o EFFICACI:
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (Erogazione METANO).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO LOCALI AD USO COMMERCIALE,
    - Affittuario: --- Omissis --- (OFFICINA).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (BAR L1).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (BAR L2).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (BAR L4).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (Stazione di Rifornamento L1 e L4).
  - o CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA,
    - Affittuario: --- Omissis --- (Stazione di Rifornamento L1, L2 e L4).

**ALLEGATO "05"**

- Copia Licenze Erogazione e Vendita Carburanti;
- Copia Autorizzazione Vigili del Fuoco (VV.FF.) e/o C.P.I.
- Prospetto di Chiusura Contabile, di cui ai registri di carico e scarico relativi all'esercizio finanziario – ANNO 2018.

**ALLEGATO "06"**

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Eventuale Corrispondenza cartacea o elettronica;
- Richiesta autorizzazioni e/o Accesso agli atti presso i vari enti – Varie:
  - o Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, ai Comuni di Collazzone e Marsciano (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
  - o Richiesta CDU, presso i rispettivi Comuni;
- Verbali di Sopralluogo;
- Varie ed eventuali.

\*\*\*\*\*

**ANNOTAZIONE:**

L'indagine Ipotecaria di cui all' **ALLEGATO "5" Lx**, riporta anche le note di seguito elencate:

- o Nota di Trascrizione del 19/05/2005 n. 9870 di formalità.
  - (Dichiarazione di Successione di --- Omissis ---)
- o Nota di Trascrizione del 12/07/2017 n. 12595 di formalità.
  - (ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA')
- o Nota di Trascrizione del 12/04/2018 n. 6463 di formalità.
  - (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)
- o Nota di Trascrizione del 27/11/2007 n. 10526 di formalità.
  - (CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO IPOTECA VOLONTARIA)
- o Nota di Trascrizione del 30/07/2008 n. 5123 di formalità.
  - (CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO IPOTECA VOLONTARIA)

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI LOTTO “ 1 “ ( A-L1 )**

Rif. “**COMPLESSO 1**” – Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, Str. della Barca,  
S.P. 375 Km. 0+700

### **ALLEGATO “1” L1**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L1**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 1;

### **ALLEGATO “3” L1**

- Risultanza indagine presso il Comune di Collazzone (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L1**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 e Planimetrie, per l’individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

### **ALLEGATO “5” L1**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L1**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI LOTTO “ 2 “ ( A-L2 )**

Rif. “**COMPLESSO 2**” – Comune di Collazzone, Str. Prov.le Collepepe,  
S.P. 421 Km. 5+600 (Belvedere)

### **ALLEGATO “1” L2**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L2**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 2;

### **ALLEGATO “3” L2**

- Risultanza indagine presso il Comune di Collazzone (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L2**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 e Planimetrie, per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

### **ALLEGATO “5” L2**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L2**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI LOTTO “ 3 “ ( A-L3 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**” – Comune di Marsciano, Fraz. Schiavo, Viale della Resistenza

### **ALLEGATO “1” L3**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L3**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 3;

### **ALLEGATO “3” L3**

- Risultanza indagine presso il Comune di Marsciano (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L3**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L3**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L3**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI LOTTO “ 4 “ ( A-L4 )**

Rif. “**COMPLESSO 3**” – Comune di Marsciano, Fraz. Schiavo, Viale della Resistenza, 31.

### **ALLEGATO “1” L4**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L4**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 4;

### **ALLEGATO “3” L4**

- Risultanza indagine presso il Comune di Marsciano (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e copia a stralcio elaborati grafici significativi, qualora esistenti/reperiti.
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L4**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 e Planimetrie, per l’individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

### **ALLEGATO “5” L4**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L4**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

## **ALLEGATI LOTTO “ 5 “ ( A-L5 )**

Rif. “**Terreno Edificabile**” – Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe

### **ALLEGATO “1” L5**

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### **ALLEGATO “2” L5**

- Descrizione del Lotto per il Bando, Stralcio “Google Maps” e rispettiva Documentazione Fotografica/Identificazione del sito:
  - o LOTTO n. 5;

### **ALLEGATO “3” L5**

- Risultanza indagine presso il Comune di Collazzone (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **ALLEGATO “4” L5**

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità di cui trattasi;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare;

### **ALLEGATO “5” L5**

- Ispezione Ipotecaria per nominativo/immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Riepilogo Unità Trattate, con Schema Ventennale;

### **ALLEGATO “6” L5**

- Copia Atto/i di Provenienza dei Beni del Lotto di cui trattasi.

\*\*\*\*\*

# TRIBUNALE DI SPOLETO

**“Sezione Fallimentare”**

## **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO**

### **1. INCARICO**

Con riferimento all’Istanza inoltrata presso il Tribunale di Spoleto dal nominato Commissario Giudiziale in intestazione, l’Ill.mo **G.D. Dott. Roberto LAUDENZI**, autorizzava la Procedura a conferire al Sottoscritto **Ing. Francesco MANGANI**, libero professionista iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) via Dei Gesuiti n° 19, **l’incarico di Perito Stimatore** dei beni immobili, mobili anche relativamente ad impianti gestiti per l’attività di rifornimento carburante, oltre alla valorizzazione degli stessi, tutti appartenenti alla --- Omissis --- di --- OMISSIS --- & C., P.I.: --- Omissis ---, con sede in --- Omissis ---, riferiti alla procedura di Concordato Preventivo **8 / 2016** proposto dalla stessa società in intestazione.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l’art. 67 L.F., lo scrivente dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto dell’impresa ed infine di non essere, alla data del conferimento dell’incarico, creditore della Società e di non esserlo neppure alla data di deposito del ricorso di Concordato preventivo, se non per i compensi professionali derivanti dal presente incarico; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Pertanto oggetto della perizia è *“stimare i rami di azienda della società indicati nel ricorso, che comprendono gli immobili, i beni mobili e la valorizzazione degli impianti (rif. n. 3 stazioni di servizio rifornimento carburanti)”*.

## **2. ESPLETAMENTO DELL' INCARICO**

Accettato l'incarico conferitogli,

lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno **03/10/2019**

l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso uno degli impianti di rifornimento carburanti, gestiti dalla società ed in parte oggetto di procedimento concorsuale, nella fattispecie con la presente perizia, identificato convenzionalmente COMPLESSO 1, sito nel Comune di Collazzone Fraz. Collepepe, lungo la SP 375 al Km. 0+700, denominata anche Strada della Barca, constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al Sottoscritto**, dei soggetti di seguito identificati:

- Dott. **RAMINELLI Roberto** in qualità di COMMISSARIO GIUDIZIALE della procedura;
- Sig.ra --- **Omissis** --- in qualità di Amministratore della società di cui trattasi;
- Geom. --- **Omissis** --- in qualità di Consulente Tecnico di Parte della società di cui trattasi;
- Geom. **SCIMITERNA Carlo**, in qualità di coadiutore del CTU.

A tal proposito, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e constatata la consistenza e la molteplicità delle unità immobiliari di cui alla procedura, si stabilisce sin da subito di proseguire le

operazioni peritali in data da concordare, di concerto con la Sig.ra ---

Omissis ---, Amministratore della società, che risulta offrire completa collaborazione, con la raccomandazione di fornire ogni documentazione necessaria al buon andamento della procedura.

**PERTANTO,**

Acquisiti gli atti della presente procedura, comprensivi delle rispettive perizie di parte, a firma di professionisti delegati dalla Proprietà,

si stabilisce di proseguire le operazioni peritali in data **08/11/2019** e successive, durante le quali vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica – verifica della veridicità degli elaborati planimetrici depositati presso l'ufficio Catastale della Provincia di Perugia, qualora presenti – rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed amministrative necessarie, che il caso richiede. Tale attività di ricognizione testimoniata dai verbali di sopralluogo che si allegano,.

**PERTANTO,**

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "06"**) . Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

**TUTTO CIO' PREMESSO,**

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,

ESPONE QUANTO SEGUE.

### **3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per semplicità di lettura, convenzionalmente così come indicati nel “Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Concordato Preventivo, come da proposta di piano, compatibilmente all’indagine catastale ed allo stato di fatto – Unità distinte per lotti” (rif. **Allegato n. “00”**) e come sinteticamente di seguito riportate:

#### **COMPLESSO 1 – LOTTO1**

Unità di cui al punto 1) del Piano, intestate alla --- Omissis --- (Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, uffici, bar, officina e locali accessori oltre unità residenziale), siti nel Comune di **Collazzone fraz. Collepepe, SP 375 Km. 0+700 denominata anche strada della Barca**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 19, Part. 120 – ENTE URBANO

Catasto Fabbricati:

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 2 – A/10;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 3 – A/3;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 6 – D/7;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 7 – D/7;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 8 – D/7;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 11 – C/1;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 12 – E/3;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 13 – D/8;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 14 – C/2;

- Fg. 19, Part. 120, Sub. 15 – BCNC;

### **COMPLESSO 2 – LOTTO 2**

Unità di cui al punto 2) del Piano, intestate alla --- Omissis --- (Stazione di

Servizio Rifornimento Carburanti, uffici, bar, locali accessori), site nel

Comune di **Collazzone SP 421 Km. 5+600 denominata anche**

**strada provinciale Collepepe**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 31, Part. 307 – ENTE URBANO

Catasto Fabbricati:

- Fg. 31, Part. 307, Sub. 1 – BCNC;

- Fg. 31, Part. 307, Sub. 2 – C/1;

- Fg. 31, Part. 307, Sub. 3 – E/3;

### **TERRENO EDIFICABILE – LOTTO 3**

Unità di cui al punto 3) del Piano, intestate alla --- Omissis ---, site nel

Comune di **Marsciano, Fraz. Schiavo, Viale della Resistenza,**

identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 142, Part. 442;

- Fg. 142, Part. 456;

### **COMPLESSO 3 – LOTTO 4**

Unità di cui ai punti 1) – 2) – 3) del Piano, intestate ai Sigg. ---

Omissis --- (Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, uffici, bar, unità

residenziali,

garage, locali accessori), site nel Comune di **Marsciano, fraz.**

**Schiavo, Viale della Resistenza n. 31**, identificate nel medesimo

comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 142, Part. 178 – ENTE URBANO

- Fg. 142, Part. 272 – ENTE URBANO

Catasto Fabbricati:

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 6 – C/6

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 7 – A/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 8 – A/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 11 – A/10

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 15 – C/6

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 16 – C/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 18 – C/6

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 20 – C/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 21 – A/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 22 – A/2

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 29 – A/10

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 30 – C/1

- Fg. 142, Part. 178, Sub. 28 – BCNC

- Fg. 142, Part. 272.– C/6

**OLTRE**

Unità non costituita al C.F. insistente sul BCNC sub 28, destinata a stazione di servizio erogazione carburanti e classificabile nella categoria catastale in E/3.

**TERRENO EDIFICABILE – LOTTO 5**

Unità di cui al punto 3) del Piano, intestate ai Sigg. --- Omissis ---, site nel

Comune di **Collazzone, Fraz.Collepepe**, identificate nel medesimo comune al:

Catasto Terreni:

- Fg. 17, Part. 166;

- Fg. 117, Part. 198;

**a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto**, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella Procedura Concorsuale, rilevando peraltro le destinazioni d'uso, compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PRG, vigenti nei rispettivi Comuni di appartenenza, delle unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una **“DUE DILIGENCE”** tecnica-immobiliare necessaria a “fotografare” quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

\*\*\*\*\*

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 5 LOTTI**, per i quali verranno creati rispettivamente un fascicoletto per ognuno di loro, il tutto come di seguito riportato.

**LOTTO n. 1**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Collazzone, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

Complesso Immobiliare denominato convenzionalmente,

**"COMPLESSO 1",**

**ubicato nel Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, Str.**

**della Barca S.P. 375 Km. 0+700**, composto da più fabbricati/unità immobiliari, a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche, edificati/e pertanto per l'esercizio dell'attività principale; nella fattispecie il compendio risulta composto da Stazione di Servizio di Rifornimento Carburanti, Uffici, Bar, Officina e Locali Accessori, oltre n. 1 unità ad uso residenziale. Il compendio immobiliare si estende in zona pianeggiante su rateo di terreno di superficie di circa mq. 10.000, ove oltre a comprendere l'area di sedime dei fabbricati esistenti, in prevalenza risulta essere destinato ad area di rifornimento carburanti, parcheggio, manovra e sosta, a servizio dei veicoli in transito sulla strada provinciale della Barca, di

collegamento tra la strada statale E45 ed il centro urbano della città di Marsciano, avente una disposizione planimetrica in conformità agli elaborati catastali di cui agli allegati.

NEL DETTAGLIO,

il compendio immobiliare, risulta composto dalle seguenti unità:

**1. Unità Destinata ad Ufficio** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Primo su un unico livello, con accesso indipendente dal vano scala senza ascensore, bene comune non censibile con altre unità, direttamente dal piazzale in corrispondenza del retro prospetto. Sebbene risulti catastalmente in categoria A/10, l'unità risulta predisposta all'uso residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente l'unità risulta essere **libera nella piena disponibilità della proprietà** ed è costituita da:

- al P.1., Ufficio, Dis., W.c., aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,80 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 60,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **2**, sita in Strada della Barca snc – P.1. – categoria A/10 – classe U – Cons. 3 Vani – rendita catastale Euro 519,04.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**2. Unità Residenziale** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Primo su un unico livello, con accesso indipendente dal vano scala senza ascensore, bene comune non censibile con altre unità, direttamente dal piazzale in corrispondenza del retro prospetto,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libera nella piena disponibilità della proprietà** ed è costituita da:

- al P.1., Pranzo/Sogg./K, Dis., W.c.,n. 3 Camere, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,80 mt.;

oltre Terrazza di mq. 13,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 91,00 circa, esclusa terrazza.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **3**, sita in Strada della Barca snc –

P.1. – categoria A/3 – classe 2 – Cons. 4,5 Vani – rendita

catastale Euro 218,46.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**3. Unità destinata ad Officina** e descritta come segue:

Unità appartenente ad un Fabbricato di maggior consistenza di tipo industriale, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libera nella piena disponibilità della proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Officina, avente un'altezza interna utile e costante di

h=4,95 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 57,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **6**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

310,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**4. Unità destinata ad Officina** e descritta come segue:

Unità appartenente ad un Fabbricato di maggior consistenza di tipo

industriale, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra

su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libera nella piena disponibilità della**

**proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Officina, avente un'altezza interna utile e costante di

h=4,95 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 68,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **7**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

370,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**5. Unità destinata ad Officina** e descritta come segue:

Unità appartenente ad un Fabbricato di maggior consistenza di tipo industriale, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata dall'affittuario** ed è costituita da:

- al P.T., Officina, avente un'altezza interna utile e costante di h=4,95 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 125,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **8**, sita in Strada della Barca snc – P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro 666,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**6. Unità destinata a Bar** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata dall'affittuario** ed è costituita da:

- al P.T., Bar, Magazzino, W.c., Laboratorio, Magazzino, aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,20 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 91,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **11**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria C/1 – classe 2 – Cons. mq. 95 – rendita catastale

Euro 1.314,90.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

## **7. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze**

**pubbliche** e descritta come segue:

Stazione di Servizio Rifornamento Carburanti (Benzina, Gasolio, G.P.L./Metano), destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un contesto di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente dalla Proprietà, eccezion fatta dell'impianto di distribuzione del metano, che risulta essere occupata dall'affittuario** ed è costituita da:

- al P.T., n. 2 Tettoie/Pensiline con n. 3 isole di erogazione carburanti, Deposito Gas Metano, Locale Compressori/Cabina Elettrica, oltre accessori e quant'altro;

Superficie Utile Tettoie Coperte mq. 435,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile restanti accessori mq. 67,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **12**, sita in Strada della Barca snc –  
P.T. – categoria E/3 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro  
9.249,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**8. Unità destinata ad Ufficio Gestione Attività Principale e**

descritta come segue:

Unità di fatto al servizio della attività principale, appartenente al  
Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività  
che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso  
indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente  
dalla Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., Ufficio Gestore, servizi igienici ad uso pubblico in  
prevalenza a servizio della stazione di servizio, aventi un'altezza  
interna utile e costante di h=3,20 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 51,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **13**, sita in Strada della Barca snc –  
P.T. – categoria D/8 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro  
806,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**9. Unità destinata a Magazzino Oli** e descritta come segue:

Unità di fatto al servizio della attività principale, appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale, comunicante con il sub 13

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente dalla Proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Magazzino, avente un'altezza interna utile e costante di h=3,20 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 18,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **14**, sita in Strada della Barca snc – P.T. – categoria C/2 – classe 2 – Cons. 20 mq. – rendita catastale Euro 30,99.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**10. Bene Comune non Censibile** e descritto come segue:

Ampio appezzamento di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 10.000 a detrarre area di sedime dei fabbricati esistenti, in parte bitumato, in cls. e pavimentato con autobloccanti, per una superficie di mq. 6.052, il restante lasciato incolto con vegetazione spontanea.

- Superficie Utile Calpestabile mq. 6.052,00 circa.

(Piazzale Bitumato/in cls/Pavimentato in autobloccanti di materiale cementizio,destinato ad area di rifornimento, manovra, parcheggio e

sosta);

- Superficie Utile Calpestable mq. 3.000,00 circa.

(Area verde inerbita ed in minima parte occupata da alberature

spontanee);

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **15**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile, SENZA INTESTATI).

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

Resta inteso che le unità sopra descritte risultano costituite al Catasto

Fabbricati, sulla seguente unità censita al Catasto Terreni come di seguito,

al foglio **19**, particella **120** ENTE URBANO (SENZA INTESTATI)

Sup. Catastale ha 1 are 00 ca 00.

**PROPRIETA':**

- o Soc. --- **Omissis** --- di --- **Omissis** --- & C., P.I.:--- Omissis ---, con sede in --- Omissis ---, in ragione di 1/1 di piena proprietà;

**PROVENIENZA:**

- o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x**).

**CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche

di Attuazione, appartengono ad un compendio, ricadente nel PRG, in una **zona classiciata "Fpr"**, formalizzata da rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli (rif. **Allegato n. "3" L"x"**), e disciplinata dalle rispettive NTA. Inoltre l'intero compendio risulta essere legittimato dai seguenti Titoli Abilitativi significativi:

- **Autorizzazione** Pratica n. 1127, Prot. 122/94 – Lavori di riporto terreno per realizzazione piazzola SP 375;
- **Concessione Edilizia** n. 1127 del 19/12/1996 – Costruzione Impianti Distributori Carburanti e Bar;
- **Concessione Edilizia** n. 1127 del 27/04/2000 – Variante al progetto precedentemente approvato per modifiche interne ed esterne;
- **Agibilità** n. 1127 del 25/05/2000
- **Concessione Edilizia** n. 1127 del 29/01/2002– Variante al progetto precedentemente approvato.;
- **Agibilità** n. 1127 del 28/03/2002
- **Permesso di Costruire** n. 1127 del 25/03/2004 – Lavori per modifiche interne e cambio d'uso dei locali al piano terra del fabbricato posto all'interno di un impianto di distribuzione carburante ad uso pubblico;
- **Agibilità** n. 1127 del 27/04/2004
- **Denuncia Inizio Attività** prot. 3661 del 25/05/2004 – Modifiche interne relative al piano primo del fabbricato B (inteso come fabbricato principale);

- **Permesso di Costruire** n. 1127 del 16/03/2006 – Cambio d’uso

di locale commerciale da officina meccanica a negozio;

- **Permesso di Costruire** n. 1127 del 06/09/2011 – Lavori di

Potenziamento dell’impianto carburanti – opere mai realizzate;

- **Denuncia Inizio Attività** prot. 3511 del 28/05/2012 –

Adeguamento scarichi fognari dell’impianto di distribuzione

carburanti per autotrazione;

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l’aspetto urbanistico-edilizio,

risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di

fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli

abilitativi rilasciati, **risulta esserci Conformità Urbanistico**

**Edilizia**, ad eccezione nella distribuzione degli spazi interni di alcune

unità, urbanisticamente non autorizzate, per le quali sarà necessario

presentare una richiesta di sanatoria. Inoltre si evidenzia la mancanza

dell’agibilità inerente l’ultimo titolo abilitativo per potenziamento impianto,

per il quale, i lavori non sono mai stati iniziati. Tali difformità sono

evidenziate peraltro, anche dalle rispettive planimetrie catastali depositate,

che mostrano lievi difformità, anch’esse nella distribuzione degli spazi

interni, catastalmente non aggiornate, per le quali si ritiene necessario un

aggiornamento catastale compatibilmente allo stato dei luoghi.

#### **CONCLUSIONI:**

- Difformità Urbanistico Edilizia;

- Difformità Catastali;

#### **Stato di Fatto SANABILE.**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

**Inoltre non si segnala capacità edificatoria residua e comunque, eventualmente fosse prevista, compatibilmente alle NTA del PRG vigente.**

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI CORPI DI FABBRICA**

L'intero compendio risulta essere composto da più corpi di fabbrica come di seguito sinteticamente descritti:

❖ **Fabbricato Principale**, sviluppato su due livelli, al quale appartengono ,  
al piano terra, alcune delle unità destinate al servizio dell'attività principale di rifornimento carburante oltre bar e servizi,  
al piano primo, una unità residenziale ed un ufficio.

L'edificio risulta essere edificato con struttura portante in muratura su fondazioni ordinarie continue/platea, tipiche del sito, solai in laterocemento, copertura a padiglione con manto in elementi laterizi, opportunamente intonacato e tinteggiato, con infissi in alluminio.

L'edificio inoltre, distinto per unità immobiliari come sopra descritte, risulta dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere, queste ultime opportunamente convogliate ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione.

Unità tutte accessibili direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto.

❖ **Fabbricato Strumentale** sviluppato su un unico livello, destinato

all'esercizio di attività commerciali artigianali, composto da tre unità ad uso officina, realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato, copertura piana, suddiviso all'interno con tramezzature composte da termopareti del tipo "Elcom System". Inoltre le unità sono provviste di accessi carrabili e pedonali con infissi del tipo "sezionale", motorizzati e realizzati anch'essi con pannelli coibentati, oltre ad essere dotate di ampie finestrate con infissi metallici presumibilmente in alluminio. Pavimentazione del tipo industriale in materiale cementizio ben rifinito, impianti idro-sanitari, impianto elettrico, quest'ultimo del tipo a "toppa", tutti adattati sulla scorta della destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere, queste ultime opportunamente convogliate ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione.

❖ **Manufatti adibiti a Stazione di Rifornimento Carburante, adiacenti principalmente al Fabbricato Principale**, tutti

sviluppati su un unico livello. Nella fattispecie, fronte strada risultano gli impianti di distribuzione del metano, composti da:

- due erogatori a due pistole ciascuno (ISOLA 1),  
mentre in adiacenza a questi ultimi, risultano gli impianti di distribuzione della benzina e del gasolio, composti da:

- tre erogatori disposti su due file, dei quali uno a due pistole, gli altri due a sei pistole ciascuno, oltre colonnina aria/acqua e colonnina dispositiva adibita al Self Service (ISOLA 2 e ISOLA 3),

tutti protetti da rispettive tettoie con struttura metallica carterizzata.

Inoltre presenti **due piccoli manufatti**, uno dei quali in cemento armato gettato in opera, con copertura a padiglione e rispettivo manto in elementi laterizi, destinato all'alloggiamento di n. 3 compressori per il gas metano, l'altro in struttura portante in cemento armato prefabbricato, con copertura piana, destinato a Cabina Elettrica.

OLTRE

SOTTOIMPIANTI, tra i quali si evidenzia tra gli altri, un depuratore (serbatoio di decantazione), necessario al convogliamento delle acque chiare dei piazzali, secondo quanto previsto dal caso specifico..

❖ Presenza di un pozzo artesiano.

Complessivamente il compendio risulta composto nel dettaglio dalle unità di cui sopra descritte e numerate da 1 a 10 e comunque come da **Allegato n. "2" L"x"**, in riferimento alla descrizione del lotto per il bando.

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono

adeguati per numero e frequenza, tuttavia vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo una strada provinciale a garanzia del buon andamento dell'attività principali e connesse.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Volontaria**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Atto Rep. n. 170342/8402 del 26/11/2007, Pubblico Ufficiale Notaio ANEDDA ANGIOY Paolo Efisio, **Iscrizione** CONTRO, del 27/11/2007 al n. **10526** di Formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2049/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3245** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2050/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3246** di Formalità

o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1711/8016 del 10/02/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA, **Iscrizione** CONTRO del 11/02/2016 al n. **462** di formalità.

o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1784/8016 del 14/04/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA,

**Iscrizione** CONTRO del 14/04/2016 al n. **1259** di formalità.

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1120 del 28/01/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale diTerni,

**Iscrizione** CONTRO, del 28/12/2016 al n. **4833** di Formalità

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 997/2016 del 25/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto,

**Iscrizione** CONTRO, del 19/01/2017 al n. **182** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

- o **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO,**

derivante da Atto Rep. n. 23647 del 21/11/1997, Pubblico Ufficiale

Notaio BOLOGNESI Guido, **Trascrizione** CONTRO, del 24/11/1997

al n. **18329** di Formalità.

**E COMUNQUE OLTRE,**

- o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

**SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **02/12/2019** presso

l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a**

**tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti**

**aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti**

**analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e

quant'altro qui non espressamente menzionato;

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali.

## **NELLA FATTISPECIE:**

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( FABBRICATI )**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa

come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto, per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SL_{(\text{Superficie Lorda})} = SN_{(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali o SEL), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

### **Assunzioni**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto

dalla disciplina inerente i procedimenti concorsuali, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Progettisti e quant'altro).

**CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE  
DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA  
CONCORSUALE:**

Il caso specifico richiede due metodi, rispettivamente in funzione alle unità di cui trattasi (**CESPITI IMMOBILIARI O ASSET**) e sulla scorta dello scopo di stima, che risulta essere anche il calcolo del **valore dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi.**

**A TAL PROPOSITO SEGUE:**

**(1)**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **dell'asset**

**immobiliare**, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica –**

**comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato

vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per

condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo

anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati

riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore,

sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP

(Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1°

semestre), nonché dal Listino Prezzi III Trimestre 2019, riportati presso la

borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia,

**comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente**

**vendute e comunque in applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard

(2018 TECNOBORSA);

- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale/Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 700,00/mq. ed euro 1.100,00/mq.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 900,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

## **(2)**

Per la determinazione del **valore di mercato dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi**, si procede con il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal bene oggetto di valutazione; tale procedimento si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità dello stesso nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale; si tratta di sviluppi fondamentali ogni qualvolta si debba acquistare un bene in base alla capacità che ha lo stesso di produrre reddito.

Il metodo finanziario utilizza il procedimento di capitalizzazione del reddito, basandosi sull'assunzione che un acquirente razionale non sia disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre; si tratta di un approccio che regge su due postulati fondamentali, uno di tipo economico, per il quale un bene vale per quanto rende, ed un altro finanziario per cui il valore del bene corrisponde

all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene.

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee) dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato bene dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

L'applicazione di questo criterio, pertanto

- in mancanza di beni analoghi sul mercato, motivo per il quale sarebbe scarsamente percorribile un procedimento sintetico;
- in mancanza di riferimenti di beni perfettamente analoghi appartenenti allo stesso segmento di mercato,

troverà la sua ragion d'essere nel caso in questione, in quanto i beni da stimare non sono in condizioni di ordinarietà.

Per tale motivo si ritiene di dover procedere ricorrendo al procedimento reddituale, considerando la capacità del bene di produrre reddito in ottemperanza all'IVSC per il quale un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

Nella fattispecie si procederà alla stima per capitalizzazione diretta dove le

fasi operative sono:

determinazione del reddito da capitalizzare;

individuazione del saggio;

Determinazione del valore.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito

direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V = Rn / r$$

dove:

**Rn** = reddito normale annuo

**r** = saggio di capitalizzazione.

### **Determinazione del reddito da capitalizzare**

A tal proposito si utilizzeranno i dati di un contratto di affitto di ramo di

azienda esistente ad oggi non più efficace in quanto scaduto, stipulato dalla

società di cui alla presente Procedura, --- Omissis --- di --- OMISSIS --- & C.

(parte Locatrice), con la Soc. --- OMISSIS --- (parte Conduttrice), tuttavia

utile nel reperimento del reddito da

capitalizzare (**rif. Allegato n. "04"**).

Resta inteso che tale dato, **sarà proporzionato alle rispettive isole**

**adibite all'erogazione di carburante e/o alle colonnine di**

**erogazione stesse, e/o alla quantità annua di carburante**

**fornito**, sulla scorta del fatto che il contratto di affitto di ramo di azienda di

cui trattasi **si riferisce**,

all'erogazione dei carburanti esclusivamente liquidi, ad esclusione

dell'impianto di rifornimento di gas metano e di tutte le attrezzature ad esso

annesse e connesse, ubicate presso il COMPLESSO 1 e già concesso in affitto alla Società --- OMISSIS --- (parte Conduttrice),

**oltre** alle unità di cui al presente lotto,

**anche** alle unità di cui al Lotto 2, denominato COMPLESSO 2 e di cui al Lotto 4, denominato COMPLESSO 3, più avanti descritti.

**PER SEMPLICITA' DI LETTURA, SI RINVIA AGLI ALLEGATI**

**“A”, “B”, “C”** del rispettivo contratto di locazione e successivo, alla presente anch'essi allegati.

**CONSIDERANDO QUANTO SEGUE,**

**Calcolo del reddito netto**

Si procede al calcolo dei costi su base annua e in termini percentuali applicando la tabella elaborata sugli studi del Prof. Carlo Forte, ampiamente utilizzata e pubblicata sui principali manuali della dottrina dell'estimo, ove si evidenzia che i costi risultano essere pari al 21% del Reddito Lordo, pertanto il Reddito Netto sarà uguale a:

$$\mathbf{Rn = RL \times ( 1 - 0,21 )}$$

**RICAPITOLANDO SEGUE,**

**REDDITO LORDO ANNUO (RL):**

(dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi, del COMPLESSO 1 e del COMPLESSO 3, riferiti ai soli carburanti liquidi),

**RL = 220.000,00 euro/anno dove**

$$\mathbf{Rn = 220.000,00 \times ( 1 - 0.21 ) = 173.800,00 euro/anno,}$$

**dei quali,**

**PROPORZIONATAMENTE ALLA QUANTITA' DI CARBURANTE**

**EROGATO SULLA SCORTA DELL'ALLEGATO Prospetto di  
Chiusura Contabile, di cui ai registri di carico e scarico  
relativi all'esercizio finanziario - ANNO 2018,  
PRESUNTIVAMENTE**

- **114.708,00 euro/anno imputabili al COMPLESSO 1  
(LOTTO 1, ovvero L1)**

**REDDITO LORDO ANNUO (RL):**

(dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi, del COMPLESSO 1, riferiti ai soli carburanti gassosi),

**RL = 40.000,00 euro/anno dove**

**$R_n = 40.000,00 \times (1 - 0.21) = 31.600,00$  euro /anno**

**Individuazione del saggio di capitalizzazione "r"**

Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo del risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima liquidità. Si tratta di un dato indicato direttamente dal mercato solo in particolari circostanze di concorrenza perfetta, quando si può conoscere l'avvenuto prezzo di transazione, nonché il contemporaneo prezzo di locazione; più frequentemente, come nel caso in oggetto, il saggio di capitalizzazione non è ritraibile dal mercato.

Al fine di procedere all'individuazione è stato seguito il metodo indicato dal Prof. Carlo Forte, il quale ha dimostrato che il saggio di capitalizzazione urbano "r" varia entro limiti di 4 punti attraverso delle oscillazioni che oggi, sono così riconducibili:

❖ **r ( min. ) = 1%**

❖ **r ( medio ) = 3%**

❖ **r ( max. ) = 5 %**

Partendo da “r” medio 3% stimando le influenze “ascendenti” e “discendenti”

correlate alle diverse teorie dell’interesse, si individua il tasso da applicare

sulla scorta delle seguenti caratteristiche che intervengono sulla definizione

dello specifico saggio ( incrementi e decrementi espressi in percentuale ),

○ **Centralità rispetto al centro urbano**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

○ **Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

○ **Qualificazione dell’ambiente esterno**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

○ **Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,2**

○ **Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio**

**Incremento (-)                      0,1**

**Decremento (+)                      0**

○ **Caratteristiche di panoramicità**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,15**

		○ <b>Caratteristiche di prospicenza e di luminosità</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Quota rispetto al piano stradale</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Grado di rifinitura interna ed esterna</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0,1</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,15</b>
		○ <b>Età dell'edificio</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>
		○ <b>Possibilità di dilazioni nei pagamenti</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>
	=====	

TOTALE INCREMENTI (-)            0,2

TOTALE DECREMENTI (+)        0,9

rm =            3            - 0,2            + 0,9

SEGUE

**r = 3,70 %**

\*\*\*\*\*

## **STIMA DEL VALORE DEL “COMPLESSO 1”**

### **(CESPITI IMMOBILIARI O ASSET)**

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

#### **1. Unità Destinata ad Ufficio**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **2**, sita in Strada della Barca snc –

P.1. – categoria A/10 – classe U – Cons. 3 Vani – rendita catastale

Euro 519,04.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 74,76

segue

Mq. 74,76 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 67.284,00**

#### **2. Unità Residenziale**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **3**, sita in Strada della Barca snc –

P.1. – categoria A/3 – classe 2 – Cons. 4,5 Vani – rendita

catastale Euro 218,46.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 115,34

segue

Mq. 115,34 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 103.806,00**

### **3. Unità destinata ad Officina**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **6**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

310,00.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 37,54

segue

Mq. 37,54 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 33.786,00**

### **4. Unità destinata ad Officina**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **7**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

370,00.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 44,67

segue

Mq. 44,67 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 40.203,00**

### **5. Unità destinata ad Officina**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **8**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/7 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

666,00.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 82,68

segue

Mq. 82,68 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 74.412,00**

## **6. Unità destinata a Bar**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **11**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria C/1 – classe 2 – Cons. mq. 95 – rendita catastale

Euro 1.314,90.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 125,19

segue

Mq. 125,19 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 112.671,00**

## **7. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze**

### **pubbliche**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **12**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria E/3 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

9.249,00.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 118,02

segue

Mq. 118,02 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 106.218,00**

## **8. Unità destinata ad Ufficio Gestione Attività Principale**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **13**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria D/8 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro

806,00.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 62,47

segue

Mq. 62,47 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 56.223,00**

### **9. Unità destinata a Magazzino Oli**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **14**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – categoria C/2 – classe 2 – Cons. 20 mq. – rendita catastale

Euro 30,99.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 11,06

segue

Mq. 11,06 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

**= euro 9.954,00**

### **10. Bene Comune non Censibile**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **19**, particella **120** sub **15**, sita in Strada della Barca snc –

P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile, SENZA INTESTATI).

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 317,60

segue

Mq. 317,60 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 900,00 (euro/mq.) =

= euro 285.840,00

=====

**PER UN TOTALE DI:**

**euro 890.397,00**

\*\*\*\*\*

**STIMA DEL VALORE DEL “COMPLESSO 1”**

**(Beni Mobiliari intesi come Impianti / Sottoimpianti e  
Valorizzazione degli stessi - riferiti ai soli CARBURANTI  
LIQUIDI)**

**$V = R_n / r = 114.708 / 3,70 \% =$  euro 3.100.216,21**

**OLTRE,**

**(Beni Mobiliari intesi come Impianti / Sottoimpianti e  
Valorizzazione degli stessi - riferiti ai soli CARBURANTI  
GASSOSI)**

**$V = R_n / r = 31.600 / 3,70 \% =$  euro 854.054,05**

=====

**PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI: euro 4.844.667,26**

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

**VISTE**

Le rispettive perizie dei CTP di cui al presente procedimento,

**GIUDICATA**

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

**CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 1: euro 4.845.000,00**

(euroquattromilioniottocentoquarantacinquemila/00) arrotondato alle

migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 2**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Collazzone, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

Complesso Immobiliare denominato convenzionalmente

**"COMPLESSO 2",**

**ubicato nel Comune di Collazzone, Str. Provinciale**

**Collepepe, S.P. 421 Km. 5+600 (Belvedere)**, composto da fabbricato/unità immobiliari, a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche, edificato/e pertanto per l'esercizio dell'attività principale; nella fattispecie il compendio risulta composto da Stazione di Servizio di Rifornimento Carburanti, Ufficio, Bar, Sala Ricettiva/Ricreativa e Locali Accessori. Il compendio immobiliare, si estende in zona pianeggiante appartenente ad un contesto collinare, su rateo di terreno di superficie di circa mq. 1.660, ove oltre a comprendere l'area di sedime dei fabbricati esistenti, in prevalenza risulta essere destinato ad area di rifornimento carburanti, parcheggio, manovra e sosta, oltre area verde

potenzialmente ad uso ricreativo, a servizio dei veicoli in transito sulla strada provinciale SP 421, di collegamento tra la strada statale E45 passando per la Frazione di Collepepe ed il centro urbano della città di Collazzone, in prossimità di esso, avente una disposizione planimetrica in conformità agli elaborati catastali di cui agli allegati.

NEL DETTAGLIO,

il compendio immobiliare, risulta composto dalle seguenti unità:

**1. Bene Comune non Censibile** e descritto come segue:

Rateo di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 1.660 a detrarre area di sedime dei fabbricati esistenti, in parte bitumato, in cls. e pavimentato con autobloccanti, per una superficie di mq. 912,00, il restante destinato ad Area Verde.

- Superficie Utile Calpestabile mq. 912,00 circa.

(Piazzale Bitumato/in cls/Pavimentato in autobloccanti di materiale cementizio,destinato ad area di rifornimento, manovra, parcheggio e sosta);

- Superficie Utile Calpestabile mq. 400,00 circa.

(Area Verde);

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **1**, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 – P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile, SENZA INTESTATI).

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**2. Unità destinata a Bar** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Principale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risulta essere **occupata dall'affittuario** ed è costituita da:

- al P.T., Bar, Sala Giochi, Rip., Anti, W.c., Dis., Magazzino, Sala Ricettiva, Rip., Rip., aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,10 mt., eccezion fatta per la sala ricettiva che risulta avere un'altezza interna utile e costante di h=2,95 mt.,

Superficie Utile Calpestabile mq. 148,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **2**, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 – P.T. – categoria C/1 – classe 2 – Cons. mq. 160 – rendita catastale Euro 2.214,57.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**3. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze**

**pubbliche** e descritta come segue:

Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti (Benzina, Gasolio), destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un contesto di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale.

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente**

**dalla Proprietà, con sola erogazione Self Service** ed è

costituita da:

- al P.T., n. 1 Tettoia/Pensilina con n. 1 isola di erogazione

carburanti, piccolo Ufficio Gestore, Anti, W.c., C.T., Tettoia

lavaggio automezzi, Magazzino gomme oltre accessori e

quant'altro;

Superficie Utile Tettoia Coperta mq. 80,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile restanti accessori mq. 88,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **3**, sita in Via Provinciale Collepepe

n. 421 – P.T. – categoria E/3 – classe // – Cons. // – rendita

catastale Euro 3.798,00.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

Resta inteso, che le unità sopra descritte, risultano costituite al Catasto

Fabbricati, sulla seguente unità censita al Catasto Terreni come di seguito,

al foglio **31**, particella **307** ENTE URBANO (SENZA INTESTATI)

Sup. Catastale are 16 ca 60.

**PROPRIETA':**

- o Soc. --- **Omissis** --- di --- **Omissis** --- & C., P.I.:--- Omissis ---, con sede in --- Omissis ---, in ragione di 1/1 di piena proprietà;

**PROVENIENZA:**

- o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed

accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

### **CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, appartengono ad un compendio, ricadente nel PRG, in una **zona classciata "Fpr"**, formalizzata da rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli (rif. **Allegato n. "3" L"x"**), e disciplinata dalle rispettive NTA. Inoltre l'intero compendio risulta essere legittimato dai seguenti Titoli Abilitativi significativi:

- **Concessione Edilizia** n. 1127 del 11/02/1992, per Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti.
- **Concessione Edilizia** n. 1127 del 23/12/1996, per cambio d'uso locali.
- **Autorizzazione Edilizia** n. 1127 del 17/10/1994, per realizzazione tettoia.
- **Agibilità** n. 1127 del 22/01/1997.
- **Permesso di Costruire** n. 1127 del 08/08/2005, lavori per ristrutturazione e cambio d'uso tettoia, modifiche interne locali accessori al bar, per i quali non risulta rilasciata l'agibilità.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli

abilitativi rilasciati, **risulta esserci Conformità Urbanistico**

**Edilizia**, ad eccezione nella distribuzione degli spazi interni di alcune unità, urbanisticamente non autorizzate, per le quali sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria. Inoltre risultano una tettoia ed un deposito gomme non autorizzati anch'essi da sanare, come opera pertinenziale, ovvero attraverso gli standards urbanistici previsti dalle rispettive NTA del PRG vigente.

Tali difformità sono evidenziate peraltro, anche dalle rispettive planimetrie catastali depositate, che mostrano lievi difformità, anch'esse nella distribuzione degli spazi interni, catastalmente non aggiornate, per le quali si ritiene necessario un aggiornamento catastale compatibilmente allo stato dei luoghi.

**CONCLUSIONI:**

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

**Stato di Fatto SANABILE.**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

**Inoltre non si segnala capacità edificatoria residua e comunque, eventualmente fosse prevista, compatibilmente alle NTA del PRG vigente.**

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI CORPI DI FABBRICA**

L'intero compendio risulta essere composto da due corpi di fabbrica come di seguito sinteticamente descritti:

❖ **Fabbricato Principale**, sviluppato su un unico livello, al quale appartengono ,

al piano terra, parte dell'unità destinata al servizio dell'attività principale di rifornimento carburante oltre bar e servizi.

L'edificio risulta essere posizionato a ridosso di un muro di contenimento, mentre risulta edificato in parte, con struttura portante in muratura su fondazioni ordinarie continue/platea, tipiche del sito, solai in laterocemento, copertura piana con opportuna guaina impermeabilizzante, opportunamente intonacato e tinteggiato, pavimenti e rivestimenti in monocottura, con infissi in alluminio ed in parte con struttura in legno destinata a sala ricettiva, pavimentato con elementi cementizi autobloccanti. L'edificio inoltre, distinto per unità immobiliari come sopra descritte, risulta dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere, queste ultime opportunamente convogliate ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione.

Unità tutte accessibili direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto.

❖ **Manufatti adibiti a Stazione di Rifornimento Carburante, adiacenti principalmente al Fabbricato Principale,** tutti

sviluppati su un unico livello. Nella fattispecie, fronte strada risultano gli impianti di distribuzione del carburante liquido (benzina e del gasolio), composti da:

- tre erogatori a due pistole ciascuno, oltre colonnina aria/acqua e colonnina dispositiva adibita al Self Service (ISOLA 1),

tutto protetto da rispettiva tettoia con struttura metallica carterizzata.

Inoltre presenti **due piccoli manufatti**, uno dei quali rappresenta una pensilina con struttura metallica adibita a piccola zona autolavaggio, l'altro in struttura e copertura metalliche destinato a deposito gomme.

OLTRE

SOTTOIMPIANTI, tra i quali si evidenzia tra gli altri, un depuratore (serbatoio di decantazione), necessario al convogliamento delle acque chiare dei piazzali, secondo quanto previsto dal caso specifico..

Complessivamente il compendio risulta composto nel dettaglio dalle unità di cui sopra descritte e numerate da 1 a 3 e comunque come da **Allegato n. "2" L"x"**, in riferimento alla descrizione del lotto per il bando.

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, tuttavia vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo una strada proginciale a garanzia zona del buon andamento dell'attività principali e connesse.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Volontaria**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Atto Rep. n. 173533/9217 del 29/07/2008, Pubblico Ufficiale Notaio ANEDDA ANGIOY Paolo Efisio, **Iscrizione** CONTRO, del 30/07/2008 al n. **5123** di Formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2049/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3245** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2050/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3246** di Formalità

o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1711/8016 del 10/02/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA, **Iscrizione** CONTRO del 11/02/2016 al n. **462** di formalità.

o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1784/8016 del 14/04/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA, **Iscrizione** CONTRO del 14/04/2016 al n. **1259** di formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1120 del 28/01/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni,

**Iscrizione** CONTRO, del 28/12/2016 al n. **4833** di Formalità

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 997/2016 del 25/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto,

**Iscrizione** CONTRO, del 19/01/2017 al n. **182** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

- o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **02/12/2019** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di

riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali.

### **NELLA FATTISPECIE:**

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( FABBRICATI )**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, raggugliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Raggiagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[S_{L(\text{Superficie Lorda})} = S_{N(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

### **Assunzioni**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i i procedimenti concorsuali, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione.

Ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Progettisti e quant'altro).

### **CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE**

### **DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA**

#### **CONCORSUALE:**

Il caso specifico richiede due metodi, rispettivamente in funzione alle unità di cui trattasi (**CESPITI IMMOBILIARI O ASSET**) e sulla scorta dello scopo di stima, che risulta essere anche il calcolo del **valore dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi.**

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

### **(1)**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **dell'asset immobiliare**, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati

delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi III Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia,

**comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque in applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente

caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale/Commerciale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 700,00/mq. ed euro 1.100,00/mq.

Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 800,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda

Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

## **(2)**

Per la determinazione del **valore di mercato dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi**, si procede con il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal bene oggetto di valutazione; tale procedimento si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità dello stesso nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale; si tratta di sviluppi fondamentali ogni qualvolta si debba acquistare un bene in base alla capacità che ha lo stesso di produrre reddito.

Il metodo finanziario utilizza il procedimento di capitalizzazione del reddito, basandosi sull'assunzione che un acquirente razionale non sia disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre; si tratta di un approccio che regge su due postulati fondamentali, uno di tipo economico, per il quale un bene vale per quanto rende, ed un altro finanziario per cui il valore del bene corrisponde all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene.

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee) dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato bene

dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

L'applicazione di questo criterio, pertanto

- in mancanza di beni analoghi sul mercato, motivo per il quale sarebbe scarsamente percorribile un procedimento sintetico;
- in mancanza di riferimenti di beni perfettamente analoghi appartenenti allo stesso segmento di mercato, troverà la sua ragion d'essere nel caso in questione, in quanto i beni da stimare non sono in condizioni di ordinarietà.

Per tale motivo si ritiene di dover procedere ricorrendo al procedimento reddituale, considerando la capacità del bene di produrre reddito in ottemperanza all'IVSC per il quale un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

Nella fattispecie si procederà alla stima per capitalizzazione diretta dove le fasi operative sono:

determinazione del reddito da capitalizzare;

individuazione del saggio;

Determinazione del valore.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V = Rn / r$$

dove:

**Rn** = reddito normale annuo

**r** = saggio di capitalizzazione.

### **Determinazione del reddito da capitalizzare**

A tal proposito si utilizzeranno i dati di un contratto di affitto di ramo di azienda esistente ad oggi non più efficace in quanto scaduto, stipulato dalla società di cui alla presente Procedura, --- Omissis --- di --- OMISSIS --- & C. (parte Locatrice), con la Soc. --- OMISSIS --- (parte Condittrice), tuttavia utile nel reperimento del reddito da capitalizzare (**rif. Allegato n. "04"**).

Resta inteso che tale dato, **sarà proporzionato alle rispettive isole adibite all'erogazione di carburante e/o alle colonnine di erogazione stesse, e/o alla quantità annua di carburante fornito**, sulla scorta del fatto che il contratto di affitto di ramo di azienda di cui trattasi **si riferisce**,

all'erogazione dei carburanti esclusivamente liquidi, ad esclusione dell'impianto di rifornimento di gas metano e di tutte le attrezzature ad esso annesso e connesse, ubicate presso il COMPLESSO 1 e già concesso in affitto alla Società --- OMISSIS --- (parte Condittrice),

**oltre** alle unità di cui al presente lotto,

**anche** alle unità di cui al Lotto 1, denominato COMPLESSO 1 e di cui al Lotto 4, denominato COMPLESSO 3, più avanti descritti.

**PERTANTO**

**CONSIDERANDO QUANTO SEGUE,**

**Calcolo del reddito netto**

Si procede al calcolo dei costi su base annua e in termini percentuali applicando la tabella elaborata sugli studi del Prof. Carlo Forte, ampiamente utilizzata e pubblicata sui principali manuali della dottrina dell'estimo, ove si evidenzia che i costi risultano essere pari al 21% del Reddito Lordo, pertanto il Reddito Netto sarà uguale a:

$$R_n = R_L \times (1 - 0,21)$$

**RICAPITOLANDO SEGUE,**

**REDDITO LORDO ANNUO (RL):**

(dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi, del COMPLESSO 1, COMPLESSO 2 e del COMPLESSO 3, riferiti ai soli carburanti liquidi),

**RL = 220.000,00 euro/anno dove**

$$R_n = 220.000,00 \times (1 - 0.21) = 173.800,00 \text{ euro/anno,}$$

**dei quali,**

**PROPORZIONATAMENTE ALLA QUANTITA' DI CARBURANTE**

**EROGATO SULLA SCORTA DELL'ALLEGATO Prospetto di**

**Chiusura Contabile, di cui ai registri di carico e scarico**

**relativi all'esercizio finanziario - ANNO 2018,**

**PRESUNTIVAMENTE**

- o **5.214,00 euro/anno imputabili al COMPLESSO 2**

**(LOTTO 2, ovvero L2)**

**Individuazione del saggio di capitalizzazione "r"**

Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo del

risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito

nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima

liquidità. Si tratta di un dato indicato direttamente dal mercato solo in particolari circostanze di concorrenza perfetta, quando si può conoscere l'avvenuto prezzo di transazione, nonché il contemporaneo prezzo di locazione; più frequentemente, come nel caso in oggetto, il saggio di capitalizzazione non è ritraibile dal mercato.

Al fine di procedere all'individuazione ho seguito il metodo indicato dal Prof. Carlo Forte, il quale ha dimostrato che il saggio di capitalizzazione urbano "r" varia entro limiti di 4 punti attraverso delle oscillazioni che oggi, sono così riconducibili:

❖ **r ( min. ) = 1%**

❖ **r ( medio ) = 3%**

❖ **r ( max. ) = 5 %**

Partendo da "r" medio 3% stimando le influenze "ascendenti" e "discendenti" correlate alle diverse teorie dell'interesse, si individua il tasso da applicare sulla scorta delle seguenti caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio ( incrementi e decrementi espressi in percentuale ),

○ **Centralità rispetto al centro urbano**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

○ **Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

○ **Qualificazione dell'ambiente esterno**

**Incremento (-)                      0**

**Decremento (+)                      0,1**

		○ <b>Livello di inquinamento ambientale e presenza di verde</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>
		○ <b>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0,1</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Caratteristiche di panoramicità</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0,2</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Caratteristiche di prospicenza e di luminosità</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Quota rispetto al piano stradale</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>
		○ <b>Grado di rifinitura interna ed esterna</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>
		○ <b>Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria</b>
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,15</b>
		○ <b>Età dell'edificio</b>

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0,1

o Possibilità di dilazioni nei pagamenti

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0

o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione

Incremento (-) 0

Decremento (+) 0,1

=====

TOTALE INCREMENTI (-) 0,3

TOTALE DECREMENTI (+) 0,85

rm = 3 - 0,3 + 0,85

SEGUE

**r = 3,55 %**

\*\*\*\*\*

## **STIMA DEL VALORE DEL "COMPLESSO 2"**

**(CESPITI IMMOBILIARI O ASSET)**

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

### **1. Bene Comune non Censibile:**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **1**, sita in Via Provinciale Collepepe

n. 421 – P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale

Euro // .

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 47,60

segue

Mq. 47,60 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 800,00 (euro/mq.) =

**= euro 38.080,00**

**2. Unità destinata a Bar:**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **2**, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 – P.T. – categoria C/1 – classe 2 – Cons. mq. 160 – rendita catastale Euro 2.214,57.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 140,64

segue

Mq. 140,64 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 800,00 (euro/mq.) =

**= euro 112.512,00**

**3. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze**

**pubbliche:**

Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone:

- al foglio **31**, particella **307** sub **3**, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 – P.T. – categoria E/3 – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro 3.798,00.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 51,15

segue

Mq. 51,15 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 800,00 (euro/mq.) =

**= euro 40.920,00**

=====

**PER UN TOTALE DI:**

**euro 191.512,00**

\*\*\*\*\*

## **STIMA DEL VALORE DEL “COMPLESSO 2”**

**(Beni Mobiliari intesi come Impianti / Sottoimpianti e  
Valorizzazione degli stessi)**

**$V = R_n / r = 5.214 / 3,55 \% =$  euro **146.873,24****

=====

**PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI: euro 338.385,24.**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **VISTE**

Le rispettive perizie dei CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 2: euro 338.000,00**

(eurotrecentotrentottomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 3**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti di cui alla procedura in intestazione, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**RATE DI TERRENO in parte EDIFICABILI, site nel Comune di Marsciano, Fraz. Schiavo, adiacenti a Viale della Resistenza**

lungo la stessa viabilità pubblica, facenti parte di un comparto ben più ampio classificato dal PRG Vigente, area Industriale ed Artigianale, di fatto non distanti dal COMPLESSO 3 di cui al Lotto 4, distinte al CT al fg. 142, part. 442-456, aventi potenzialità edificatorie del caso, ubicate in zona pianeggiante lontane dal caseggiato e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con strade Comunali e vicinali, fossi, salvo altri.

La vicinanza alla viabilità pubblica determina la classificazione di parte di esse in zona VRi, area di rispetto infrastrutturale, vincolata ad esproprio per destinazione pubblica.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

rispettivamente allegato.

Accertata la possibilità di realizzo di Stazione di Rifornamento Carburanti, sulla scorta delle autorizzazioni che richiede il caso specifico.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risultano essere **libere nella piena disponibilità della proprietà**

NEL DETTAGLIO,

il **Comparto Edificatorio**, risulta composto dalle seguenti unità/rate di terreno censite al **C.T.** del Comune di Marsciano, Fraz. Schiavo:

- al foglio **142**, particella **442**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 23, ca 45 (mq. 2.345) – Reddito Dominicale Euro 10,29, Reddito Agrario Euro 10,90.

- al foglio **142**, particella **456**, qualità SEMINATIVO – classe 2 – are 43, ca 80 (mq. 4.380) – Reddito Dominicale Euro 23,75, Reddito Agrario Euro 21,49.

Per un totale di: are **67**, ca **25** (mq. 6.725)

dei quali,

are **47**, ca **40** (mq. 4.740)

ricadenti in zona edificabile;

e

are **19**, ca **85** (mq. 1.985)

ricadenti in fascia di rispetto stradale;

**PROPRIETA':**

o Soc. --- **Omissis** ---, P.I.: --- Omissis ---, con sede in Via Piero della Francesca n. 14, 05100

TERNI, in ragione di 1/1 di piena proprietà;

**PROVENIENZA:**

- o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

**DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, appartengono ad un compendio, ricadente in una zona di PRG nomenclata in parte **Zona "DBU"** (Aree Artigianali ed Industriali esistenti di completamento e consolidamento) ed in parte **Zona "Vri"** (Aree di rispetto infrastrutturale – Disciplina delle aree di rispetto) e comunque formalizzata e disciplinata secondo quanto indicato nel rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso PRG vigente (rif. **Allegato n. "3" L"x"**).

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono

adeguati per numero e frequenza, tuttavia vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo una strada provinciale a garanzia del buon andamento dell'attività principali e connesse.

Tuttavia, vista la destinazione urbanistica e la potenziale possibilità, di realizzo di Stazione di Rifornimento Carburanti, sulla scorta delle autorizzazioni che richiede il caso specifico, l'area potrebbe beneficiare di un buon bacino di utenza, tale da favorire l'avvio di una nuova attività imprenditoriale.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Volontaria**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Atto Rep. n. 173533/9217 del 29/07/2008, Pubblico Ufficiale Notaio ANEDDA ANGIOY Paolo Efisio, **Iscrizione** CONTRO, del 30/07/2008 al n. **5123** di Formalità.

(nella nota, errata indicazione del foglio catastale per gli immobili in Marsciano oggetto del presente lotto).

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2049/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3245** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep.

n. 2050/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona,

**Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3246** di Formalità

- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1711/8016 del 10/02/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA,

**Iscrizione** CONTRO del 11/02/2016 al n. **462** di formalità.

- o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 1784/8016 del 14/04/2016 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA,

**Iscrizione** CONTRO del 14/04/2016 al n. **1259** di formalità.

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1120 del 28/01/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale diTerni,

**Iscrizione** CONTRO, del 28/12/2016 al n. **4833** di Formalità

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 997/2016 del 25/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto,

**Iscrizione** CONTRO, del 19/01/2017 al n. **182** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

- o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **02/12/2019** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti**

**analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura

di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

### **DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;

o le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

#### **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi III

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la

Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori**

**di unità simili recentemente vendute e comunque in**

**applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona

in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

#### **INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.**

A TAL PROPOSITO DI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI ESPRESSI E DISTINTI PER ZONE OMOGENEE,

- Zona Omogena DBU: euro / mq 35,00
- Zona Omogena Vri: euro / mq 5,00

valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

○ **AREA IN ZONA DBU:**

( Sup.Catastale terreni espressa in "mq" ) x ( Valore stimato in "euro/mq." ) =

= ( **4.740 x 35,00** ) =

= **euro 165.900,00**

○ **AREA IN ZONA Vri:**

( Sup.Catastale terreni espressa in "mq" ) x ( Valore stimato in "euro/mq." ) =

= ( **1.985 x 5,00** ) =

= **euro 9.925,00**

=====

PER UN TOTALE DI:

= **euro 175.825,00**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **VISTE**

Le rispettive perizie dei CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 3: euro 176.000,00**

(eurocentosettantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 4**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti di cui alla procedura in intestazione, ovvero beni personali dei Sigg. --- Omissis --- ed --- Omissis ---, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

Complesso Immobiliare denominato convenzionalmente,

**"COMPLESSO 3",**

**ubicato nel Comune di Marsciano, Fraz. Schiavo, Viale della**

**Resistenza n. 31**, composto essenzialmente da fabbricati/unità immobiliari, oltre accessori, di cui un fabbricato strumentale a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche, edificato/e pertanto per l'esercizio dell'attività principale, nella fattispecie il compendio comprende la Stazione di Servizio di Rifornimento e Deposito Carburanti, Ufficio, Bar e Locali Accessori.

Mentre l'altro fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, nella fattispecie il compendio comprende Unità Residenziali, Garages e Locali Accessori..

Il complesso immobiliare nella sua interezza, si estende in zona lievemente collinare, su rateo di terreno di superficie di circa mq. 5.025, ove oltre a comprendere l'area di sedime dei fabbricati esistenti, in parte risulta essere destinato ad area di rifornimento carburanti, parcheggio, manovra e sosta, a servizio dei veicoli in transito sulla pubblica via, mentre in parte destinato al carico e scarico dei carburanti liquidi, presso il deposito posto nell'area retrostante i fabbricati di cui trattasi.

Il compendio risulta raggiungibile dalla SP 375, direzione centro urbano del Comune di Marsciano, alla rotonda, prendere direzione Fraz, Schiavo, su Viale della Resistenza, avente una disposizione planimetrica conformemente agli elaborati catastali di cui agli allegati.

NEL DETTAGLIO,

il compendio immobiliare, risulta composto dalle seguenti unità:

**1. Unità destinata a Garage** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, finiture tipiche e compatibili alla destinazione assegnata, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libera nella piena disponibilità della**

**Proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=4,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 56,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **6**, sita in Località Schiavo – P.T. – categoria C/6 – classe 7 – Cons. 58 mq. – rendita catastale Euro 179,73.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**2. Unità Residenziale** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Terra e Primo, con accesso indipendente dal vano scala con ascensore, bene comune non censibile con altre unità, di fatto al CF non costituito, direttamente dal piazzale in corrispondenza del prospetto frontale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata da uno dei nuclei familiari**

**della Proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Fondo, Magazzino, non comunicanti, aventi un'altezza interna utile e costante di h=4,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 39,00 circa.

- al P.1., Ingr./Dis., Soggiorno, Pranzo, Cucina, Studio, W.c.,n. 3 Camere, Bagno, aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;

oltre n. 2 Terrazze di complessivamente mq. 39,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 145,00 circa, escluse terrazze.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **7**, sita in Località Schiavo – P.T.1.

– categoria A/2 – classe 3 – Cons. 8,5 vani – rendita catastale

Euro 570,68.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**3. Unità Residenziale** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Secondo e Terzo, con accesso indipendente dal vano scala con ascensore, bene comune non censibile con altre unità, di fatto al CF non costituito, direttamente dal piazzale in corrispondenza del prospetto frontale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata da uno dei nuclei**

**familiari della Proprietà** ed è costituita da:

- al P.2., Ingr./Dis., Soggiorno, Pranzo, Cucina, Studio, W.c., n. 3 Camere, Bagno, aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;

oltre n. 2 Terrazze di complessivamente mq. 39,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 145,00 circa, escluse terrazze.

- al P.3., Soffitta, Magazzino, non comunicanti, aventi un'altezza interna utile media di hm=2,30 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 146,00 circa, escluse terrazze.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **8**, sita in Località Schiavo – P.2.3.

– categoria A/2 – classe 3 – Cons. 8,5 vani – rendita catastale

Euro 570,68.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**4. Unità Destinata ad Ufficio** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente dal piazzale quest'ultimo BCNC a tutte le unità, in corrispondenza del prospetto frontale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità dalla**

**Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., Ufficio, W.c., W.c., aventi un'altezza interna utile e costante in parte di h=3,55 mt. ed in parte di h=2,80 mt;

oltre n. 1 Ballatoio di mq. 6,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 70,00 circa, escluso ballatoio;

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **11**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria A/10 – classe 1 – Cons. 3,5 vani – rendita catastale Euro 650,74.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**5. Unità destinata a Rimessa e Tettoia** e descritta come segue:

Unità indipendente posta ai margini del compendio immobiliare, planimetricamente retrostante ai fabbricati di cui trattasi, composta da due piccoli manufatti destinati a rimessa e tettoia, a servizio dell'attività di rifornimento e deposito carburanti, finiture tipiche e compatibili alla destinazione assegnata, posta al Piano Terra su un unico livello, con

accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità della**

**Proprietà** ed è costituita da:

al P.T.,

- Rimessa, avente un'altezza interna utile e costante di h=3,80 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 75,00 circa.

- Tettoia, avente un'altezza interna utile e costante di h=4,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile/Coperta mq. 95,00 circa.

- Corte esclusiva di mq. 300,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **15**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria C/6 – classe 1 – Cons. 6 mq. – rendita catastale Euro 6,51.

- al foglio **142**, particella **272**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria C/6 – classe 1 – Cons. 90 mq. – rendita catastale Euro 97,61.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**6. Unità Destinata a Magazzino** e descritta come segue:

Unità in aderenza al Fabbricato prettamente Residenziale, rifinita al civile, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente dal piazzale quest'ultimo BCNC a tutte le unità, in corrispondenza del prospetto laterale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità dalla**

**Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., Magazzino, aventi un'altezza interna utile e variabile di  
hmin.=2,20 mt. - hmax=2,40 mt;

Superficie Utile Calpestabile mq. 62,00 circa;

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **16**, sita in Viale della Resistenza  
n. 31 – P.T. – categoria C/2 – classe 1 – Cons. 78 mq. – rendita  
catastale Euro 189,33.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**7. Unità Destinata a Rimessa** e descritta come segue:

Unità indipendente posta ai margini del compendio immobiliare,  
planimetricamente antistante al Fabbricato Residenziale di cui trattasi,  
finiture tipiche e compatibili alla destinazione assegnata, posta al  
Piano Terra su un unico livello; il manufatto risulta chiuso su due lati  
con accesso indipendente dal piazzale quest'ultimo BCNC a tutte le  
unità, in corrispondenza del prospetto laterale di Nord-Est,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità dalla**

**Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., Rimessa, avente un'altezza interna utile e costante di  
h=2,50 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 50,00 circa;

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **18**, sita in Viale della Resistenza  
n. 31 – P.T. – categoria C/6 – classe 4 – Cons. 52 mq. – rendita  
catastale Euro 96,68.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**8. Unità destinata a Magazzino** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior  
consistenza, finiture tipiche e compatibili alla destinazione assegnata,  
posta al Piano Primo Sottotrada su un unico livello, con accesso  
indipendente direttamente dal piazzale, mediante rampa, posta in  
prossimità del prospetto laterale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **libero nella piena disponibilità della**

**Proprietà** ed è costituita da:

al P.S1.,

- Magazzino, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,20 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 48,00 circa.

- Rip., avente un'altezza interna utile e costante di h=1,50 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 24,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **20**, sita in Viale della Resistenza  
n. 31 – P.S1. – categoria C/2 – classe 1 – Cons. 71 mq. – rendita  
catastale Euro 172,34.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**9. Unità Residenziale** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Primo, con accesso indipendente dal vano scala con ascensore, bene comune non censibile con altre unità, di fatto al CF non costituito, direttamente dal piazzale in corrispondenza del prospetto frontale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta **essere occupata da uno dei nuclei**

**familiari della Proprietà** ed è costituita da:

- al P.1., Sogg./Pranzo, Cucina, Dis., W.c., n. 1 Camera, aventi

un'altezza interna utile e costante di h=2,95 mt.;

oltre n. 2 Terrazze di complessivamente mq. 26,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 76,00 circa, escluse terrazze.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **21**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.S1. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. 4 vani – rendita

catastale Euro 268,56.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**10. Unità Residenziale** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato prettamente Residenziale di maggior consistenza, rifinita al civile, posta al Piano Terra, Secondo e Terzo (sottotetto), con accesso indipendente dal vano scala con ascensore, bene comune non censibile con altre unità, di fatto al CF non costituito, direttamente dal piazzale in corrispondenza del prospetto

frontale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata da uno dei nuclei familiari**

**della Proprietà** ed è costituita da:

- al P.T., Cucina, Rip., aventi un'altezza interna utile e costante di  
h=3,95 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 30,00 circa.

- al P.2., Sogg./Pranzo, Cucina, Dis., W.c., n. 1 Camera, aventi  
un'altezza interna utile e costante di h=2,95 mt.;

oltre n. 2 Terrazze di complessivamente mq. 26,00 circa.

Superficie Utile Calpestabile mq. 76,00 circa, escluse terrazze.

- al P.3., Soffitta, avente un'altezza interna utile e variabile di  
hmedia=1,80 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 71,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **22**, sita in Viale della Resistenza  
n. 31 – P.T.2.3. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. 5,5 vani –  
rendita catastale Euro 369,27.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

### **11. Unità destinata ad Ufficio Gestione Attività Principale e**

descritta come segue:

Unità di fatto al servizio della attività principale, appartenente al  
Fabbricato Strumentale di maggior consistenza, finiture tipiche  
dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con

accesso indipendente direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente dalla Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., Ufficio Gestore, Anti, W.c., Rip. aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,85 mt., eccezion fatta per il rip. che risulta avere un'altezza interna utile e variabile di hmedia=3,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 48,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **29**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria A/10 – classe 1 – Cons. 1,5 vani – rendita catastale Euro 278,89.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**12. Unità destinata a Bar, Ristorante** e descritta come segue:

Unità appartenente al Fabbricato Strumentale di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale, oltre accessi secondari di servizio,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata dall'affittuario** ed è costituita da:

- al P.T., Bar, Ristorante, Dis.,Spogliatoio, Anti, W.c., Cucina, Dis. Rip., Cucina, Cucina, Magazzino, Rip., Dis., Anti, W.c., W.c., aventi un'altezza interna utile e costante in prevalenza di h=3,18

mt.;

Superficie Utile Calpestabile mq. 174,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **30**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria C/1 – classe 5 – Cons. 148 mq. – rendita catastale Euro 3.172,08.

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

**13.** Bene Comune non Censibile e descritto come segue:

Rateo di terreno, della superficie complessiva di circa mq. 4.575 oltre mq. 450 per un totale di mq. 5.025 a detrarre area di sedime dei fabbricati esistenti, oltre a detrarre mq. 300 corte esclusiva dell'unità di cui alla part. 178 sub 11 e part. 272, in parte bitumato, in cls. e pavimentato con autobloccanti, per una superficie di mq. 1.250, il restante brecciato.

- Superficie Utile Calpestabile mq. 1.250,00 circa.

(Piazzale Bitumato/in cls/Pavimentato in autobloccanti di materiale cementizio, destinato ad area di rifornimento, manovra, parcheggio e sosta);

- Superficie Utile Calpestabile mq. 2.450,00 circa.

(Area imbrecciata carico/scarico deposito carburanti);

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **28**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile, SENZA INTESTATI).

STATO MANUTENTIVO: NORMALE.

Resta inteso che le unità sopra descritte risultano costituite al Catasto

Fabbricati, sulle seguenti unità censite al Catasto Terreni come di seguito,

al foglio **142**, particella **178** ENTE URBANO (SENZA INTESTATI)

Sup. Catastale are 45 ca 75

e al foglio **142**, particella **272** ENTE URBANO (SENZA INTESTATI)

Sup. Catastale are 04 ca 50.

**NOTA BENE:**

Il Lotto così come costituito, A BENEFICIO DEL PROCEDIMENTO, IN QUANTO NELL'EVENTUALITA' MEGLIO VENDIBILE,

Infatti potrà essere opportunamente diviso in ulteriori lotti denominati Lotto 4.x, con "x" che varierà da 1 a n...., anche sulla scorta di opportune operazioni catastali NECESSARIE AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI dei beni di cui trattasi.

Nella fattispecie si evidenziano sostanziali difformità catastali, che necessitano di essere sanate sulla scorta del fatto, che **non risulta di**

**fatto costituita l'unità classificata in categoria " E/3 "** riferita

prettamente alla stazione di servizio rifornimento carburante, oltre peraltro

insieme ad altre unità catastalmente non identificate E NON COSTITUITE

anch'esse AL CATASTO FABBRICATI, **peraltro tutte edificate sul**

**Bene Comune Non Censibile ( BCNC ).**

**PERTANTO SEGUE:**

- **Unità a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche** e descritta come segue:

Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti (Benzina, Gasolio),  
destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un  
contesto di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita,  
posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente  
direttamente dal piazzale,

**STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:**

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente  
dalla Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., n. 2 Tettoie/Pensiline con n. 2 isole di erogazione  
carburanti, oltre accessori e quant'altro;

Superficie Utile Tettoie Coperte mq. 220,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

**BENE NON CENSITO AL CATASTO FABBRICATI - DA  
COSTITUIRE UNITA' IMMOBILIARE IN CATEGORIA E/3**

**PROPRIETA':**

- o Sig. --- **OMISSIS** --- --- **Omissis** --- nato a Marsciano il --- Omissis ---
  - o Sig.ra --- **Omissis** --- nata a Marsciano il --- Omissis ---
- in ragione di 1/2 ciascuno, insieme per la quota di 1/1 dell'intera proprietà;

**PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed  
accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine  
ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico  
ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

**CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice

interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, appartengono ad un compendio, ricadente nel PRG, in parte in **zona classificata "FM"**, ed in parte in **zona classificata "B1"**, formalizzata da rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli (rif. **Allegato n. "3" L"x"**), e disciplinata dalle rispettive NTA

Inoltre **l'intero compendio**, eccezion fatta per il fabbricato di natura residenziale, per il quale risulta provata la preesistenza in quanto anteriore al 1967, **risulta essere legittimato** dai seguenti Titoli Abilitativi significativi, asseverati peraltro e riscontrati nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo di cui al

- **Permesso di Costruire in Sanatoria del 17/12/2019 prot. 38963**, rilasciato a seguito di Condono Edilizio n.1188, prot. 7658, cartella n. 0742/2001.

Pertanto, riguardo ai riferimenti dei titoli abilitativi precedenti e rispettivi elaborati grafici, che tuttavia si intendono esaminati ed acquisiti agli atti dal Sottoscritto, ma che per comodità, con la presente non si allegano, si rinvia alla planimetria generale, allegata di cui sopra, facente parte dei documenti tecnico-amministrativi dell'ultimo titolo rilasciato.

Pertanto, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**, ad eccezione nella distribuzione degli spazi interni di alcune unità, urbanisticamente non autorizzate, per le quali sarà necessario

presentare una richiesta di sanatoria. Tali difformità sono evidenziate peraltro, anche dalle rispettive planimetrie catastali depositate, che mostrano lievi difformità, anch'esse nella distribuzione degli spazi interni, catastalmente non aggiornate, per le quali si ritiene necessario un aggiornamento catastale compatibilmente allo stato dei luoghi.

**CONCLUSIONI:**

- Difformità Urbanistico Edilizia;
- Difformità Catastali;

**Stato di Fatto SANABILE.**

PRESENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi, di cui ai titoli abilitativi precedentemente segnalati.

Inoltre parte del compendio, ricadendo in una zona classificata "B1", di fatto, risulterebbe essere edificabile con una capacità edificatoria residua potenzialmente sfruttabile, tuttavia con una fattibilità improbabile, motivo per il quale si ritiene di non tenerne conto, in quanto trascurabile.

Infatti si rileva, che l'area edificabile di cui trattasi, di fatto risulta funzionale all'attività produttiva, con installati tutti gli impianti ed i sottoimpianti del caso.

Pertanto l'unica possibilità di monetizzare la capacità edificatoria di cui trattasi, sfruttando questo beneficio senza danneggiare l'attività destinata all'erogazione del carburante, sarebbe di trasferirne i diritti ad un terzo soggetto proprietario di un rateo di terreno adiacente o nelle vicinanze, sul quale sfruttare la cubatura acquisita (capacità "aedificandi"), risultando quest'ultima una possibilità piuttosto remota.

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI CORPI DI FABBRICA**

L'intero compendio risulta essere composto da più corpi di fabbrica numerati convenzionalmente come da planimetria generale allegata all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo di cui sopra e come di seguito sinteticamente descritti:

❖ **Fabbricato Principale o n. 1**, destinato prevalentemente all'uso residenziale oltre accessori, sviluppato su cinque livelli, collegati verticalmente con vano scala comune a tutte le unità, dotato di ascensore, al quale appartengono ,  
al piano interrato, n. 1 magazzino;  
al piano terra, un'unità destinata al servizio dell'attività principale di rifornimento carburante, classificata in categoria catastale A/10 ad uso ufficio, oltre garages;  
al piano primo, n. 2 unità residenziali;  
al piano secondo, n. 2 unità residenziali;  
al piano terzo, n. 2 soffitte a servizio degli appartamenti sottostanti.

L'edificio risulta essere edificato con struttura portante in muratura su fondazioni ordinarie continue/platea, tipiche del sito, solai in laterocemento (travetti del tipo SAP), solaio di copertura a padiglione/a falde a capanna, con manto in elementi laterizi, opportunamente intonacato e tinteggiato, rifinito al civile, con infissi in alluminio.

L'edificio inoltre, distinto per unità immobiliari come sopra descritte, risulta dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere opportunamente convogliate

ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione.

Unità tutte accessibili direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto.

❖ **Fabbricato Accessorio o n. 1/b** sviluppato su un unico livello, destinato a magazzino L'edificio risulta essere edificato con struttura portante in muratura su fondazioni ordinarie continue/platea, tipiche del sito, con solaio di copertura piano in laterocemento (travetti del tipo SAP), opportunamente coibentato con membrana elastoplastomerica opportunamente intonacato all'esterno e intonacato e tinteggiato, all'interno rifinito al civile con infissi in alluminio. L'edificio inoltre, distinto per unità immobiliari come sopra descritte, risulta dotato di impianto idro-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, con servizio igienico all'acciato alla dorsale principale dell'intero comparto. Unità accessibile direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto.

❖ **Fabbricato Strumentale o n. 2** sviluppato su un unico livello, destinato all'esercizio di attività commerciali, composto da due unità ad uso Bar-Ristorante oltre accessori e n. 1 ufficio facente parte dell'attività di erogazione carburante. Realizzato in parte con struttura portante in muratura tradizionale ed in parte con termopareti del tipo "Elcom System" destinata agli spazi accessori all'unità ricreativa e di ristorazione, nel complesso con solaio di copertura piano in laterocemento (travetti del tipo SAP), opportunamente coibentato con

membrana elastoplastomerica, opportunamente intonacato e tinteggiato, all'interno rifinito al civile secondo quanto richiesto dalla specifica destinazione, con infissi in alluminio, pavimenti in monocottura e quant'altro.

Inoltre risulta dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, tutti adattati sulla scorta della rispettiva destinazione d'uso e realizzati secondo le norme dell'epoca di costruzione, oltre impianto di smaltimento delle acque bianche e nere opportunamente convogliate ed allacciate alla dorsale principale diretta alla fossa biologica di decantazione.

Unità tutte accessibili direttamente dal piazzale BCNC dell'intero comparto

❖ **Fabbricati Accessori o n. 3 e 4** sviluppati su un unico livello, destinati ad autorimessa e tettoia a servizio dell'attività di erogazione carburanti in struttura portante essenzialmente metallica.

❖ **Manufatti adibiti a Stazione di Rifornimento Carburante, antistante al Fabbricato Strumentale**, identificata nel grafico di cui trattasi e nomenclata "stazione di Servizio", catastalmente non costituita al Catasto Fabbricati, sviluppata su un unico livello. Nella fattispecie, fronte strada risultano gli impianti di distribuzione di benzina e gasolio (miscela dismessa), composti da:

- tre erogatori a due pistole ciascuno, disposti su due file, oltre colonnina aria/acqua e colonnina dispositiva adibita al Self Service (ISOLA 1 e ISOLA 2),

tutti protetti da rispettive tettoie con struttura metallica carterizzata.

❖ **Fabbricato Accessorio o n. 5** sviluppato su un unico livello, destinato ad autorimessa/tettoia (aperta su due lati) a servizio dell'attività di erogazione carburanti, struttura portante in c.a. a facciavista, fondazioni ordinarie continue/platea, tipiche del sito, solaio di copertura piano in laterocemento tradizionale, lasciato allo stato rustico con pavimento in materiale cementizio.

Inoltre nella zona retrostante i fabbricati principali, si estende un piazzale con massicciata imbrecciata, recintato con rete metallica sui lati, provvisto di n. 2 accessi carrabili dotati di appositi cancelli metallici a protezione dell'area destinata al deposito magazzinaggio e stoccaggio del carburante, quale attività integrativa a quella esercitata nel fronte strada.

OLTRE

**SOTTOIMPIANTI**, tra i quali si evidenzia tra gli altri, un depuratore (serbatoio di decantazione), necessario al convogliamento delle acque chiare dei piazzali, secondo quanto previsto dal caso specifico..

Complessivamente il compendio risulta composto nel dettaglio dalle unità di cui sopra descritte e numerate da 1 a 13 oltre n. 1 unità da costituire in categoria catastale E/3 e comunque come da **Allegato n. "2" L"x"**, in riferimento alla descrizione del lotto per il bando.

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, tuttavia vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo una strada provinciale a garanzia zona del buon andamento dell'attività principali e connesse.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2049/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3245** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2050/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3246** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 997/2016 del 25/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Iscrizione** CONTRO, del 19/01/2017 al n. **182** di Formalità

o **Ipoteca Legale**, Atto Pubblico Amministrativo Rep. n. 2219/8017 del 10/04/2017 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA, **Iscrizione** CONTRO del 18/04/2017 al n. **1554** di formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep.

n. 1991/2017 del 16/10/2017, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia,

**Iscrizione** CONTRO, del 24/11/2017 al n. **4452** di Formalità

- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 280/2018 del 19/03/2018 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** CONTRO del 12/04/2018 al n. **6463** di formalità, contro i diritti di 1/2 della Sig.ra --- Omissis ---, ad eccezione dell'unità identificata al CF fg. 142 part. 272, che non risulta pignorata presumibilmente per mera dimenticanza.

Tale atto giudiziario, risulta aver generato una rispettiva procedura esecutiva, per la quale non risulta nominato nessun CTU, in attesa presumibilmente del buon esito del concordato preventivo.

- o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1065/2016 del 15/12/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Iscrizione** CONTRO, del 12/09/2018 al n. **3262** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI,**

**OLTRE,**

- o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **02/12/2019** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti**

**analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali.

## **NELLA FATTISPECIE:**

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( FABBRICATI )**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato n. "4" L"x"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva (al netto dei muri perimetrali), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SL_{(\text{Superficie Lorda})} = SN_{(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto (superficie al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA.

## **Assunzioni**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i i procedimenti concorsuali, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Progettisti e quant'altro).

## **CRITERIO DI STIMA – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA CONCORSUALE:**

Il caso specifico richiede due metodi, rispettivamente in funzione alle unità di cui trattasi (**CESPITI IMMOBILIARI O ASSET**) e sulla scorta dello scopo di stima, che risulta essere anche il calcolo del **valore dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi.**

## **A TAL PROPOSITO SEGUE:**

# (1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **dell'asset immobiliare**, il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi III Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute e comunque in applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni

creditizie (2015);

- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale/Commerciale e loro

pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 700,00/mq. ed euro 1.100,00/mq. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 950,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4" L"x"**).

## **(2)**

Per la determinazione del **valore di mercato dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi**, si procede con il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal bene oggetto di valutazione; tale procedimento si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità dello stesso nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale; si tratta di sviluppi fondamentali ogni qualvolta si debba acquistare un bene in base alla capacità che ha lo stesso di produrre reddito.

Il metodo finanziario utilizza il procedimento di capitalizzazione del reddito, basandosi sull'assunzione che un acquirente razionale non sia disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre; si tratta di un approccio che regge su due postulati

fondamentali, uno di tipo economico, per il quale un bene vale per quanto rende, ed un altro finanziario per cui il valore del bene corrisponde all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene.

Il procedimento sopraindicato porta alla determinazione del valore di mercato.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee) dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato bene dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

L'applicazione di questo criterio, pertanto

- in mancanza di beni analoghi sul mercato, motivo per il quale sarebbe scarsamente percorribile un procedimento sintetico;
- in mancanza di riferimenti di beni perfettamente analoghi appartenenti allo stesso segmento di mercato,

troverà la sua ragion d'essere nel caso in questione, in quanto i beni da stimare non sono in condizioni di ordinarietà.

Per tale motivo si ritiene di dover procedere ricorrendo al procedimento reddituale, considerando la capacità del bene di produrre reddito in ottemperanza all'IVSC per il quale un soggetto investitore non è disposto a

pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

Nella fattispecie si procederà alla stima per capitalizzazione diretta dove le fasi operative sono:

determinazione del reddito da capitalizzare;

individuazione del saggio;

Determinazione del valore.

In questo procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula

$$V = Rn / r$$

dove:

**Rn** = reddito normale annuo

**r** = saggio di capitalizzazione.

### **Determinazione del reddito da capitalizzare**

A tal proposito si utilizzeranno i dati di un contratto di affitto di ramo di azienda esistente ad oggi non più efficace in quanto scaduto, stipulato dalla società di cui alla presente Procedura, --- Omissis --- di --- OMISSIS --- & C. (parte Locatrice), con la Soc. --- OMISSIS --- (parte Condittrice), tuttavia utile nel reperimento del reddito da capitalizzare (rif. **Allegato n. "04"**),

Resta inteso che tale dato, **sarà proporzionato alle rispettive isole adibite all'erogazione di carburante e/o alle colonnine di erogazione stesse, e/o alla quantità annua di carburante fornito**, sulla scorta del fatto che il contratto di affitto di ramo di azienda di cui trattasi **si riferisce**,

all'erogazione dei carburanti esclusivamente liquidi, ad esclusione dell'impianto di rifornimento di gas metano e di tutte le attrezzature ad esso annesse e connesse, ubicate presso il COMPLESSO 1 e già concesso in affitto alla Società --- OMISSIS --- (parte Condutrice),

**oltre** alle unità di cui al presente lotto,

**anche** alle unità di cui al Lotto 1, denominato COMPLESSO 1 e di cui al Lotto 2, denominato COMPLESSO 2, di cui al rispettivi paragrafi.

**PER SEMPLICITA' DI LETTURA, SI RINVIA AGLI ALLEGATI**

**"A", "B", "C"** del rispettivo contratto di locazione e successivo, alla presente anch'essi allegati.

**CONSIDERANDO QUANTO SEGUE,**

**Calcolo del reddito netto**

Si procede al calcolo dei costi su base annua e in termini percentuali applicando la tabella elaborata sugli studi del Prof. Carlo Forte, ampiamente utilizzata e pubblicata sui principali manuali della dottrina dell'estimo, ove si evidenzia che i costi risultano essere pari al 21% del Reddito Lordo, pertanto il Reddito Netto sarà uguale a:

$$\mathbf{Rn = RL \times ( 1 - 0,21 )}$$

**RICAPITOLANDO SEGUE,**

**REDDITO LORDO ANNUO (RL):**

(dei beni mobiliari intesi come impianti / sottoimpianti e valorizzazione degli stessi, del COMPLESSO 1 e del COMPLESSO 3, riferiti ai soli carburanti liquidi),

**RL = 220.000,00 euro/anno dove**

$$\mathbf{Rn = 220.000,00 \times ( 1 - 0.21 ) = 173.800,00 euro/anno,}$$

dei quali,

**PROPORZIONATAMENTE ALLA QUANTITA' DI CARBURANTE**

**EROGATO SULLA SCORTA DELL'ALLEGATO Prospetto di**

**Chiusura Contabile, di cui ai registri di carico e scarico**

**relativi all'esercizio finanziario - ANNO 2018.,**

**PRESUNTIVAMENTE**

- o **59.092,00 euro/anno imputabili al COMPLESSO 3**

**(LOTTO 4, ovvero L4)**

### **Individuazione del saggio di capitalizzazione "r"**

Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo del

risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito

nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima

liquidità. Si tratta di un dato indicato direttamente dal mercato solo in

particolari circostanze di concorrenza perfetta, quando si può conoscere

l'avvenuto prezzo di transazione, nonché il contemporaneo prezzo di

locazione; più frequentemente, come nel caso in oggetto, il saggio di

capitalizzazione non è ritraibile dal mercato.

Al fine di procedere all'individuazione ho seguito il metodo indicato dal Prof.

Carlo Forte, il quale ha dimostrato che il saggio di capitalizzazione urbano "r"

varia entro limiti di 4 punti attraverso delle oscillazioni che oggi, sono così

riconducibili:

❖ **r ( min. ) = 1%**

❖ **r ( medio ) = 3%**

❖ **r ( max. ) = 5 %**

Partendo da "r" medio 3% stimando le influenze "ascendenti" e "discendenti"



	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>	
	○ <b>Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>	
	○ <b>Grado di rifinitura interna ed esterna</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0,1</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>	
	○ <b>Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>	
	○ <b>Età dell'edificio</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0,1</b>	
	○ <b>Possibilità di dilazioni nei pagamenti</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>	
	○ <b>Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione</b>		
	<b>Incremento (-)</b>	<b>0,1</b>	
	<b>Decremento (+)</b>	<b>0</b>	
	=====		
	<b>TOTALE INCREMENTI (-)</b>	<b>0,4</b>	
	<b>TOTALE DECREMENTI (+)</b>	<b>0,6</b>	
	<b>rm =</b>	<b>3 - 0,4 + 0,6</b>	
	SEGUE		

**r = 3,20 %**

\*\*\*\*\*

## **STIMA DEL VALORE DEL “COMPLESSO 3”**

### **(CESPITI IMMOBILIARI O ASSET)**

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

#### **1. Unità destinata a Garage**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **6**, sita in Località Schiavo – P.T. – categoria C/6 – classe 7 – Cons. 58 mq. – rendita catastale Euro 179,73.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 33,70

segue

Mq. 33,70 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 32.015,00**

#### **2. Unità Residenziale**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **7**, sita in Località Schiavo – P.T.1. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. 8,5 vani – rendita catastale Euro 570,68.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 215,64

segue

Mq. 215,64 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 203.908,00**

#### **3. Unità Residenziale**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **8**, sita in Località Schiavo – P.2.3.

– categoria A/2 – classe 3 – Cons. 8,5 vani – rendita catastale

Euro 570,68.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 227,91

segue

Mq. 227,91 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 216.514,50**

#### **4. Unità Destinata ad Ufficio**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **11**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.T. – categoria A/10 – classe 1 – Cons. 3,5 vani – rendita

catastale Euro 650,74.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 84,94

segue

Mq. 84,94 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 80.693,00**

#### **5. Unità destinata a Rimessa e Tettoia**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **15**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.T. – categoria C/6 – classe 1 – Cons. 6 mq. – rendita

catastale Euro 6,51.

- al foglio **142**, particella **272**, sita in Viale della Resistenza n. 31 –

P.T. – categoria C/6 – classe 1 – Cons. 90 mq. – rendita catastale

Euro 97,61.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 3,40+mq. 57,22

segue

Mq. (3,40+57,22) (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 57.589,00**

## **6. Unità Destinata a Magazzino**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **16**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.T. – categoria C/2 – classe 1 – Cons. 78 mq. – rendita

catastale Euro 189,33.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 38,55

segue

Mq. 38,55 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 36.622,00**

## **7. Unità Destinata a Rimessa**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **18**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.T. – categoria C/6 – classe 4 – Cons. 52 mq. – rendita

catastale Euro 96,68.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 29,95

segue

Mq. 29,95 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 28.452,50**

## **8. Unità destinata a Magazzino**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **20**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.S1. – categoria C/2 – classe 1 – Cons. 71 mq. – rendita

catastale Euro 172,34.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 43,20

segue

Mq. 43,20 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 41.040,00**

### **9. Unità Residenziale**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **21**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.S1. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. 4 vani – rendita

catastale Euro 268,56.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 97,49

segue

Mq. 97,49 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 92.615,50**

### **10. Unità Residenziale**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **22**, sita in Viale della Resistenza

n. 31 – P.T.2.3. – categoria A/2 – classe 3 – Cons. 5,5 vani –

rendita catastale Euro 369,27.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 146,17

segue

Mq. 146,17 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 138.861,50**

### **11. Unità destinata ad Ufficio Gestione Attività Principale**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **29**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria A/10 – classe 1 – Cons. 1,5 vani – rendita catastale Euro 278,89.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 32,75

segue

Mq. 32,75 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 31.112,50**

## **12. Unità destinata a Bar, Ristorante**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **30**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – categoria C/1 – classe 5 – Cons. 148 mq. – rendita catastale Euro 3.172,08.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 210,54

segue

Mq. 210,54 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

**= euro 200.013,00**

## **13. Bene Comune non Censibile:**

Bene censito al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **142**, particella **178** sub **28**, sita in Viale della Resistenza n. 31 – P.T. – BCNC – classe // – Cons. // – rendita catastale Euro // .

(Bene Comune Non Censibile, SENZA INTESTATI).

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 101,75

segue

Mq. 101,75 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 96.662,50**

**14. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze**

**pubbliche**

Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti (Benzina, Gasolio),  
destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un  
contesto di maggior consistenza, finiture tipiche dell'attività che ospita,  
posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente  
direttamente dal piazzale,

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risulta essere **occupata e gestita direttamente**

**dalla Proprietà**, ed è costituita da:

- al P.T., n. 2 Tettoie/Pensiline con n. 2 isole di erogazione  
carburanti, oltre accessori e quant'altro;

Superficie Utile Tettoie Coperte mq. 220,00 circa.

Oltre quota proporzionale sulle parti comuni.

**BENE NON CENSITO AL CATASTO FABBRICATI - DA  
COSTITUIRE UNITA' IMMOBILIARE IN CATEGORIA E/3**

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 44,00

segue

Mq. 44,00 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 41.800,00**

=====

**PER UN TOTALE DI:**

**euro 1.297.899,00**

\*\*\*\*\*

## **STIMA DEL VALORE DEL “COMPLESSO 3”**

(Beni Mobiliari intesi come Impianti / Sottoimpianti e

Valorizzazione degli stessi,

**V = Rn / r = 59.092 / 3,20 % = euro 1.846.625,00**

=====

**PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI: euro 3.144.524,00**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **VISTE**

Le rispettive perizie dei CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 4: euro 3.145.000,00**

(euro tremilionicentoquarantacinquemila/00) arrotondato alle migliaia di

euro.

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 5**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti di cui alla procedura in intestazione, ovvero beni personali dei Sigg. --- Omissis --- ed --- Omissis ---, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5" L"x"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di rate di terreno site nel Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, distinte tra loro, diametralmente opposte, adiacenti alla Strada Statale E45, con accesso rispettivamente dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

**RATE DI TERRENO EDIFICABILI, site nel Comune di**

**Collazzone, Fraz. Collepepe**, lungo la stessa viabilità pubblica, facenti parte di comparti ricadenti in area extraurbana, classificate dal PRG Vigente, **zona di Rispetto Stradale**, e **Zona per i Servizi Privati**, distinte rispettivamente al CT al fg. 17, part. 198 e 166, aventi potenzialità edificatorie del caso, ubicate in zona pianeggiante in prossimità di caseggiato, di forma pressoché regolare e comunque identificate come da planimetrie allegate, confinanti con Strada Statale, Strada Comunale, vicinale, fossi, salvo altri.

La vicinanza alla viabilità pubblica determina la classificazione di parte di

esse come area di rispetto infrastrutturale, vincolata ad esproprio per destinazione pubblica.

Nella fattispecie si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rispettivamente allegato.

Accertata la possibilità **apparente** di realizzo di Stazioni di Rifornimento Carburanti, sulla scorta delle autorizzazioni che richiede il caso specifico.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente risultano essere **libere nella piena disponibilità della proprietà**

NEL DETTAGLIO,

trattandosi di due **Comparti Edificatori** distinti, essi risultano essere censiti nel Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, rispettivamente al

**C.T.:**

- al foglio **17**, particella **166**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are **19**, ca **40** (mq. 1.940) – Reddito Dominicale Euro 10,52, Reddito Agrario Euro 9,02.

- al foglio **17**, particella **198**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are **23**, ca **60** (mq. 2.360) – Reddito Dominicale Euro 12,80, Reddito Agrario Euro 10,97.

**PROPRIETA':**

- o Sig. --- **OMISSIS** --- --- **Omissis** --- nato a Marsciano il --- Omissis ---
  - o Sig.ra --- **Omissis** --- nata a Marsciano il --- Omissis ---
- in ragione di 1/2 ciascuno, insieme per la quota di 1/1 dell'intera proprietà;

**PROVENIENZA:**

- o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed

accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5" L"x"**).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE**

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, appartengono a compendi distinti, ricadenti in una zona di PRG nomenclata come di seguito:

- **Zona di Rispetto Stradale,**

Rif. rateo di terreno identificato al fg. 17, part. 198 – di cui all'art. 40 delle NTA PRG Parte Operativa, nonché art. 29 delle NTA PRG Parte Strutturale;

- **Zona per i Servizi Privati "Fpr",**

Rif. rateo di terreno identificato al fg. 17, part. 166 – di cui all'art. 37 delle NTA PRG Parte Operativa;

e comunque formalizzate e disciplinate secondo quanto indicato nel rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica e Certificato sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, sulla scorta dello stesso PRG vigente (rif.

**Allegato n. "3" L"x"**).

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza, anche se vista la sua destinazione principale, la zona risulta essere ben collocata lungo la strada statale E45, che potenzialmente potrebbe conferire una migliore monetizzazione dei comparti.

Tuttavia entrambi, sebbene risultino edificabili come previsto dal piano attuativo di riferimento, risulterebbero subordinati a numerose variabili, tali da comprometterne la reale capacità edificatoria e conseguentemente il più probabile valore di mercato, che nel caso specifico risulterebbe piuttosto esiguo, sulla scorta del fatto, che nelle immediate vicinanze dei rispettivi comparti, esistono altrettante stazioni di servizio attive a servizio dei veicoli in transito lungo la strada statale, compromettendo presumibilmente il rilascio delle rispettive autorizzazioni necessarie per l'esercizio di attività simili, quali unica possibilità prevista dal PRG.

Altro aspetto compromettente limitatamente alla particella identificata con il n. 166, risulta inoltre, la presenza di un vincolo non da poco, infatti parte di essa risulta essere destinata a **Zona per la Protezione Civile**, che di fatto ne compromette l'edificabilità. L'unica possibilità di sfruttare la rispettiva capacità edificatoria, potrebbe essere una richiesta di variante al PRG, ad oggi non prevista per il breve periodo,

INOLTRE da considerare il grande dislivello che si evidenzia tra la quota del piano stradale SS E45 e la quota del piano di campagna del comparto di cui trattasi.

PERTANTO RICAPITOLANDO,

assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzione matrimoniale, assenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2049/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3245** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 2050/2015 del 25/09/2015, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, **Iscrizione** CONTRO, del 06/10/2015 al n. **3246** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 997/2016 del 25/11/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto, **Iscrizione** CONTRO, del 19/01/2017 al n. **182** di Formalità

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1991/2017 del 16/10/2017, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, **Iscrizione** CONTRO, del 24/11/2017 al n. **4452** di Formalità

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 280/2018 del 19/03/2018 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** CONTRO del 12/04/2018 al n. **6463** di formalità, contro i diritti di 1/2 della Sig.ra --- Omissis ---.

o **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Atto Rep. n. 1065/2016 del 15/12/2016, Pubblico Ufficiale Tribunale di Spoleto,

**Iscrizione** CONTRO, del 12/09/2018 al n. **3262** di Formalità

**DA CANCELLARE PRIMA DELL'EVENTUALE**

**TRASFERIMENTO DEI BENI**

**OLTRE,**

o **EVENTUALI DIRITTI REALI PARZIALI O VINCOLI**

**SPETTANTI A TERZI.**

Pertanto come risulta dall'indagine eseguita in data **02/12/2019** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato n. "5" L"x"**), **fino a tale data, non esistono altre note imputabili ai soggetti aventi titolarità dei diritti di proprietà.**

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;
- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;
- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello

agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

**DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, non mostra segnali di crescita.

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici

che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico.

**A TAL PROPOSITO SEGUE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto,

il Sottoscritto si atterrà al **criterio di stima sintetica – comparativa**,

utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona

d'insediamento per terreni edificabili simili appartenenti allo stesso segmento

di mercato; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di

operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati

dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari

Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate (Anno 2019, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi III

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la

Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori**

**di unità simili recentemente vendute e comunque in**

**applicazione di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);

- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.**

Inoltre i dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata.

**INOLTRE**

**Si è ritenuto indicativo effettuare una verifica di**

**congruità, sulla scorta di una Fonte Ufficiale, ove risultano essere pubblicati i valori venali medi delle aree edificabili, distinte per zone omogenee di PRG dello stesso Comune di appartenenza, quali base imponibile per il calcolo delle imposte ai fini IMU.**

A TAL PROPOSITO, **SULLA SCORTA SOPRATTUTTO DELLE CONSIDERAZIONI SOPRA ESPOSTE**, DI DESUMONO E SI STIMANO, I VALORI MEDI UNITARI ESPRESSI E DISTINTI PER ZONE OMOGENEE,

- Zona di Rispetto Stradale: euro / mq 10,00

- Zona per i Servizi Privati "Fpr": euro / mq 10,00

valori che moltiplicati per la sommatoria delle rispettive quantità come calcolate e riportate nell'**Allegato n. "4" L"x"** – Riepilogo Superfici

Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

( Sup.Catastale terreni espressa in "mq") x ( Valore stimato in "euro/mq.") =

= **(4.300 x 10,00) =**

= **euro 43.000,00**

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **VISTE**

Le rispettive perizie dei CTP di cui al presente procedimento,

### **GIUDICATA**

La congruità con il giudizio di stima del Sottoscritto,

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

**LOTTO 5: euro 43.000,00**

(euroquarantatremila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ANNOTAZIONE:**

SI PRECISA CHE IL VALORE DEI BENI MOBILIARI, RELATIVI ALLE SINGOLE ATTIVITA' DESTINATE RISPETTIVAMENTE A "BAR", OGGETTO ANCH'ESSI DI LOCAZIONE DEI RISPETTIVI RAMI DI AZIENDA, NON VERRANNO CONSIDERATI NELLA VALUTAZIONE, IN QUANTO TRASCURABILI E COMUNQUE RIENTRANTI NEL VALORE DEL RISPETTIVO CESPITE IMMOBILIARE.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce e giudica a completamente dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di :

- n. 130 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 16/12/2019

I C.T.U.

Ing. MANGANI Francesco