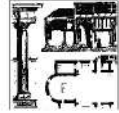


Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it
PEC alessandro.leri@geopec.it



■ **Data della valutazione**

mercoledì 10/03/2021

■ **Data del rapporto**

mercoledì 10/03/2021

Rapporto di valutazione immobiliare

Procedura fallimentare RG 10/2020 - --- Omissis ---

■ **Numero della pratica**

1-2021

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Chiara Vanni
Via VITTORIO ZANI, 25 - 53100 SIENA - SI
Tel. 0577 47713

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI
Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

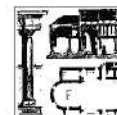
■ **Oggetto**

Ricerca del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari e piccolo resede in Montecastrilli (TR) Via Leonardo da Vinci 2

■ **Valore**

29.200,00 € Diconsi Euro ventinovemiladuecento


Alessandro Leri
Geometra



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1		Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 -
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo	
Comune	MONTECASTRILLI	
Indirizzo	Via Leonardo da Vinci, 2	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 Fg. 71 Part. 198	
Superficie (m ²)	193,86	
Valore unitario (€/m ²)	150,62	
Valore di mercato (€)	29.200,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Negozi / locale commerciale / fondo, sito in Via LEONARDO DA VINCI, 2, Condominio Via Leonardo Da Vinci, Palazzina unica, Interno 1 - Vocabolo Spina - MONTECASTRILLI (TR), UMBRIA, (Subject) di seguito denominato "Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 10/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTECASTRILLI Comune Catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Fabbricati

Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 6, 50 m², Rendita 446,74 €

Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 5, 138 m², Rendita 1.054,81 €

Catasto Terreni

Fg. 71 Part. 198 Qualità: Uliveto, Classe 1, 0 ha 01 a 70 ca, RD 0,83 €, RA 0,44 €

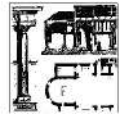
PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale - Quinta Edizione 2018;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le



banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.

- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

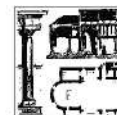
- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 7 Luglio 2020 ha incaricato il valutatore, con riferimento ai cespiti immobiliari di proprietà della società fallita, affinché provveda a:

2.1) determinare, con particolare riferimento alla situazione economica del comparto immobiliare situato nel comune di Montecastrilli (TR), la valutazione complessiva (singolarmente o lotti) di ciascun bene, ovvero:

- negozio contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 400, subalterno 24,



categoria C/1, di circa 50 metri quadrati;

- negozio contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 400, subalterno 25, categoria C/1, di circa 138 metri quadrati;

- terreno contraddistinto al catasto terreni del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 198;

indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'eventuale abbattimento forfettario per la assenza di garanzia per vizi occulti e l'eventuale abbattimento forfettario in considerazione della procedura coattiva di vendita.

Riguardo a questo punto si assumono i seguenti abbattimenti forfettari:

per l'assenza di garanzie per vizi occulti detrazione del 10% al valore stimato;

per il carattere coattivo della procedura detrazione del 5% al valore stimato.

2.2) La relazione sarà corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali e, limitatamente ai terreni, destinazione urbanistica.

2.3) Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Riguardo a questo punto, avendo valutata ex post la situazione di mercato della zona nella quale ricadono gli immobili in oggetto, il grado di finitura dell'unità immobiliare sub 25, che è al grezzo, ritenendo che essa sia non vendibile nelle condizioni di quo e avendo considerata ugualmente nulla la vendibilità separata della particella 198 che è un piccolo resede staccato e distante dagli altri immobili, si è ritenuto opportuno costituire un solo lotto dei tre immobili in questione.

2.4) Alleghi alle relazioni la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare, estraendo immagini di tutti gli ambienti.

2.5) Produca visura ipotecaria relativa all'attuale situazione degli immobili (iscrizioni e trascrizioni relative ad essi effettuate nel ventennio).

2.6) Verifichi la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati, dandone compiutamente atto nella relazione estimativa.

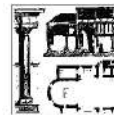
2.7) Indichi, in caso di difformità o abusi edilizi, difformità urbanistiche, difformità catastali, se sia possibile provvedere alla loro sanatoria e quali siano i costi stimati.

Gli indici mercantili relativi alle caratteristiche superficiali sono applicati in conformità allo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metroquadro Commerciale stabilito dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare per la Provincia di Siena - rev 02/2014.

Il valore determinato con la presente perizia è al lordo di eventuali quote di mutuo gravanti sugli immobili descritti.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Chiara Vanni Via VITTORIO ZANI, 25 - 53100 SIENA - SI Tel. 0577 47713 Cel. 333 364 7836 Nata il 21/07/1989 a SIENA CF: VNNCHR89L61I726D
Valutatore	Geom. Alessandro Leri Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI Tel. 3772800520 Cel. 3772800520 Nato il 12/10/1962 a SIENA CF: LRELSN62R12I726J



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
07/07/2020	Incarico o mandato Vanni Chiara (Richiedente valutazione)
24/08/2020	Invio richiesta accesso atti ufficio edilizia privata Comunale Leri Alessandro (Valutatore)
25/09/2020	Sopralluogo al bene immobile Leri Alessandro (Valutatore) Effettuato il sopralluogo e accesso alle unità immobiliari in oggetto, oltre che all'ufficio tecnico del Comune di Montecastrilli assieme al Curatore Dott.ssa Chiara Vanni
04/03/2021	Elaborazione perizia di stima Leri Alessandro (Valutatore)
10/03/2021	Consegna finale Leri Alessandro (Valutatore) Inviata per e-mail perizia di stima alla Dott.ssa Chiara Vanni

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

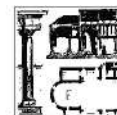
"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."



entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

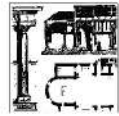
Valore di mercato	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Capitalizzazione Diretta	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 Avendo valutata ex post la situazione di mercato della zona nella quale ricadono gli immobili in oggetto, il grado di finitura dell'unità immobiliare sub 25, che è al grezzo, ritenendo che essa sia non vendibile nelle condizioni de quo e avendo considerata ugualmente nulla la vendibilità separata della particella 198 che è un piccolo resede staccato e distante dagli altri immobili, si è ritenuto opportuno costituire un solo lotto dei tre immobili in questione. Il valore di mercato stimato si riferisce pertanto al compendio immobiliare così formato.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

SCHEDE IMMOBILE

LOTTO 01-Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA



VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

Denominazione

Data inserimento	04/03/2021	Data ultima modifica	05/03/2021
Codice	347-subject --- Omissis ---		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione	negozio, fondo grezzo e resede		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	193,86 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SI...		



Ubicazione

Via LEONARDO DA VINCI, 2 -

Vocabolo Spina 05026 MONTECASTRILLI - (TR)

Zona OMI: D2/Periferica/ESPANSIONE-PERIFERIA-CASTELTODINO-QUADRELLI

Unità Immobiliare

Condominio	Via Leonardo Da Vinci	Palazzina	unica	Scala	
Piano di accesso	Piano Terreno			Interno	1

Descrizione principale

Compendio immobiliare costituito da:

- unità immobiliare ad uso negozio, ubicato al piano terreno di un fabbricato a prevalente destinazione abitativa, posto nella zona di espansione residenziale di Montecastrilli e composto da un vano con accesso da piazzale condominiale, wc, disimpegno e piccolo ripostiglio;
- unità immobiliare catastalmente in categoria C1 ma allo stato grezzo, privo di rifiniture ed impianti;
- piccolo resede di terreno, staccato dagli altri due e distante da essi, evidentemente risulta da passati frazionamenti, attualmente recintato e apparentemente utilizzato da terzi.

Descrizione pertinenze

nessuna

Parti comuni

parti comuni come per legge

Provenienza e titolarità

I beni immobili sono pervenuti alla proprietà attuale da --- Omissis --- --- Omissis --- S.n.c. di --- Omissis --- --- Omissis --- con sede in Terni per scrittura privata di trasformazione societaria con sottoscrizione autenticata del 02/05/2007 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n.41568, trascritto a Terni al 16/05/2007 al nr 3837.

Alla S.n.c. --- Omissis --- --- Omissis --- con sede in Terni i beni immobili in oggetto pervennero per acquisto da --- Omissis --- del 30/12/1997 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n. 29247 fascicolo n. 15470, registrato a Terni al nr 172 vol. 176 il 19/01/1998 e trascritto a Terni il 16/01/1998 al nr di Reg. Part. 340-1 Importo dichiarato in atto € 77.520,18 (già £. 150.100.000).

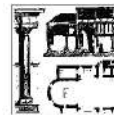
I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

L'atto fu soggetto a IVA.

Il terreno sui cui fu realizzato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, pervenne alla --- Omissis --- per atto di acquisto da --- Omissis --- --- Omissis --- S.n.c. di --- Omissis --- --- Omissis --- del 12/03/1993 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n. 19852 fascicolo n. 10429, registrato a Terni al nr 797 vol. 98 il 31/03/1993 e trascritto a Terni il 30/03/1993 al nr 2031 di Reg. Part.

Importo dichiarato in atto € 20.658,27 (già £ 40.000.000).

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.



L'atto fu soggetto a IVA.

■ Urbanistica e vincoli

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fra parte è collocato in zona B1 - satura - del vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Montecastrilli le cui norme sono dettate dall'art. 83 del NTA ad esso allegate che recita:

" art. 83. ZONE RESIDENZIALI SATURE "B1"

In queste zone, limitrofe ai centri storici, le aree sono da considerarsi sature in quanto hanno uno stato di consistenza generalmente maggiore di 1,7 mc/mq con punte sino a 3 mc/mq.

In tali zone sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente; la ristrutturazione edilizia purchè non comporti aumento delle superfici utili attuali. Per tutte le zone "B1" la densità edilizia massima è quella esistente e pertanto sono consentite in deroga a quanto detto sopra esclusivamente nuove volumetrie funzionali al miglioramento organico e distributivo, igienico e statico dell'esistente, purchè contenute entro il 10% del volume di ciascun edificio, a condizione che con tale realizzazione non venga superata l'altezza massima di metri 11,00, non venga aumentato il numero degli alloggi esistenti nell'edificio, non venga ridotta la distanza fra fronti di edifici se prospicienti. Per eventuali demolizioni e ricostruzioni, la nuova costruzione non potrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,70 mc/mq e dovrà ricadere nel sedime originario. Sono ammesse sopraelevazioni anche se il fabbricato esistente ricade, rispetto alle strade, ad una distanza inferiore da quelle fissate."

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia nr 583/93 del 03/06/1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr 820/94 del 26/08/1994;

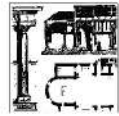
ed i lavori inerenti sono stati dichiarati parzialmente terminati dal Direttore dei Lavori Geom. Maurizio Venturi (già iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al nr 605) in data 20/03/1996 con attestazione depositata presso il Comune di Montecastrilli il 10/04/1996 prot. 2090; con tale attestazione si dichiarano terminate le opere riguardanti " omissis ... il piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, ed i tre piani destinati ad abitazioni. Rimane escluso il piano commerciale, completato al rustico, in attesa della definitiva destinazione". In pari data e con il medesimo protocollo è stato richiesto il Certificato di Abitabilità al Sindaco del Comune di Montecastrilli che l'ha rilasciato, limitatamente alle porzioni suddette, in data 23/04/1996 pratica nr 2090.

Altresì risulta pendente domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 23/12/1994 nr 724, per ampliamento della porzione commerciale del fabbricato in oggetto (quindi inclusa l'unità immobiliare in questione) presentata dal costruttore --- Omissis --- al Comune di Montecastrilli in data 31/03/1995 registrata al protocollo nr 1787 con la quale lo stesso dichiara di aver ampliato il locale commerciale al piano seminterrato in difformità dalla concessione edilizia nr 583/93, dichiarando altresì:

- che le opere oggetto di sanatoria non sono autonomamente utilizzabili;
- che le opere oggetto di sanatoria ha un volume effettivo di 150 mc ed una superficie utile non pertinenziale di 50 mq;
- che l'abuso consiste in opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia rilasciata e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- che l'abuso è stato commesso nel periodo dal 16/03/1985 al 31/12/1993;
- che non sono state presentate altre domande di condono;
- che le opere oggetto di sanatoria sono state iniziate a Giugno 1993 ed ultimate il 31/10/1993;
- che il Comune di Montecastrilli non ha emesso ordinanza di sospensione dei lavori.

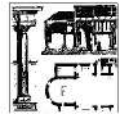
La suddetta domanda di sanatoria è stata ricevuta ed istruita dall'amministrazione comunale di Montecastrilli, la quale, con lettera raccomandata a.r. del 25/11/1997 prot. nr 6819 (nr pratica interno 53) e ricevuta dal Sig. --- Omissis --- (socio amministratore della --- Omissis --- --- Omissis ---) in data 12/12/1997, comunicava alla società richiedente che la documentazione allegata alla richiesta di sanatoria era incompleta e ne richiedeva il completamento, informando altresì il destinatario che, trascorsi mesi 3 senza esito, la domanda sarebbe stata considerata improcedibile con il conseguente diniego della sanatoria.

Il Geom. Francesco Fabrizi, istruttore tecnico del Comune di Montecastrilli, a seguito di esplicita richiesta del sottoscritto ha comunicato con e-mail del 19/01/2021 che la richiesta di sanatoria di cui sopra è sempre procedibile ed i costi presunti per la definizione della pratica ammontano a circa € 5.155,00 salvo migliore e più definitivo conteggio.



■ Highest and Best Use

Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale
Proprietà	In condominio con altre unità.
Motivazioni	<p>Highest and Best Use - Il più conveniente e miglior uso di un'immobile è quello che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione possibili ed il valore di mercato nell'uso attuale. Le trasformazioni degli usi prospettati deve soddisfare quattro condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale. <p>Nel caso specifico si ritiene che l'uso attuale dell'immobile in oggetto, fatte le dovute valutazioni in merito e analizzate sommariamente le quattro condizioni suddette, sia da considerare anche come il più conveniente e miglior uso dell'immobile stesso.</p>



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

Ubicazione

Regione	UMBRIA	Provincia	TR
Comune	MONTECASTRILLI		
Zona	Vocabolo Spina		
Indirizzo	Via LEONARDO DA VINCI		
Civico	2	Cap	05026
Latitudine	42° 39' 12,5532"	Longitudine	12° 29' 25,9152"

Mappa



Confini

CONFINI

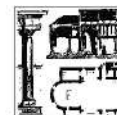
L'immobile confina con --- Omissis --- , piazzale condominiale da più latri, --- Omissis --- salvo se altri.

MANUFATTI CONTERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità, costituita dalla Via Leonardo Da Vinci, mediante accesso carrabile e piazzale condominiale.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); · i vani ad uso comune.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

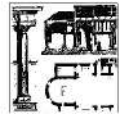
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	193,86	1,00	193,86
Totale Superficie (m²)		193,86		193,86
Totale Volume Commerciale (m³)				541,16

Consistenza per il Piano terreno negozio

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
negozio	54,96	S1	1,00	54,96	2,77	152,24
Totale per piano	54,96			54,96		152,24

Consistenza per il Piano terreno grezzo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)	Altezza (m)	Vol. Comm. (m ³)
locale al grezzo	138,90	S1	1,00	138,90	2,80	388,92
Totale per piano	138,90			138,90		388,92



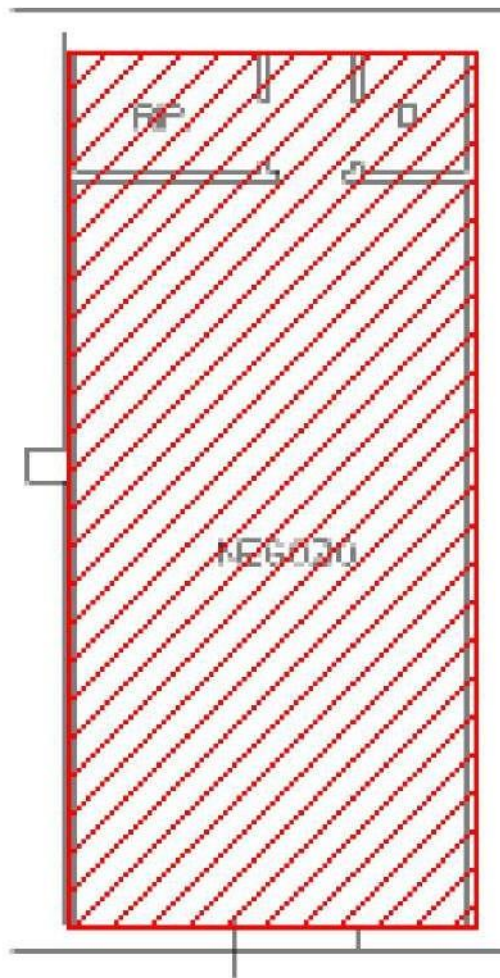
■ Planimetria

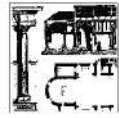
347-subject --- Omissis ----Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2MONTECASTRILLI-TR

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano terreno negozio	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	7

PIANO SEMINTERRATO

+ 2.80





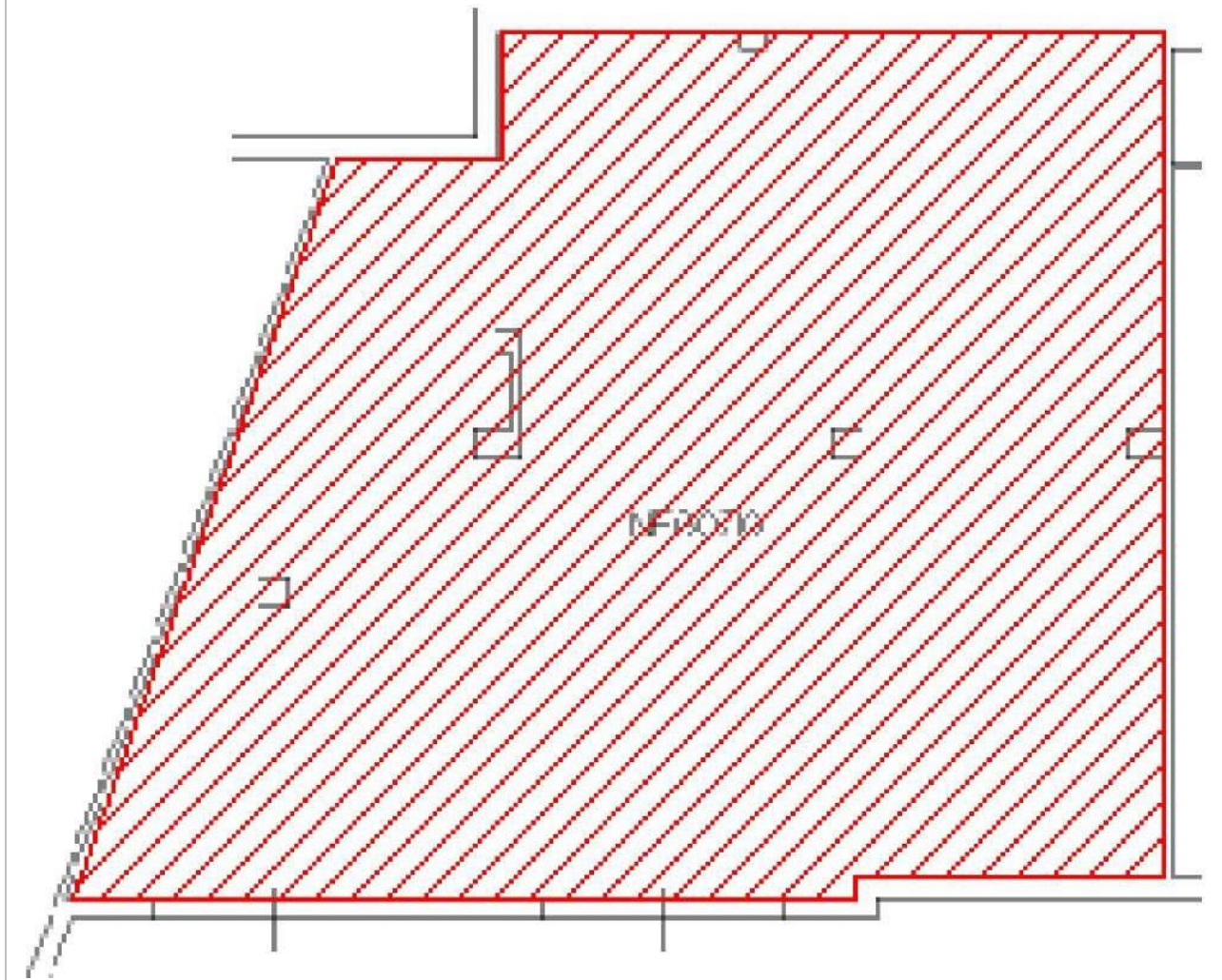
■ Planimetria

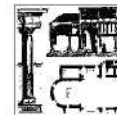
347-subject --- Omissis ----Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2MONTECASTRILLI-TR

Tipo di consistenza	Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano terreno grezzo	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	8

PIANO SEMINTERRATO

11-2.X



**Descrizione consistenza**

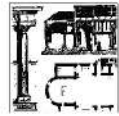
Tipo di consistenza	Superficie Lotto Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie lotto	SUL	170,00	1,00	170,00
Totale Superficie (m²)		170,00		170,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Resede piano terreno

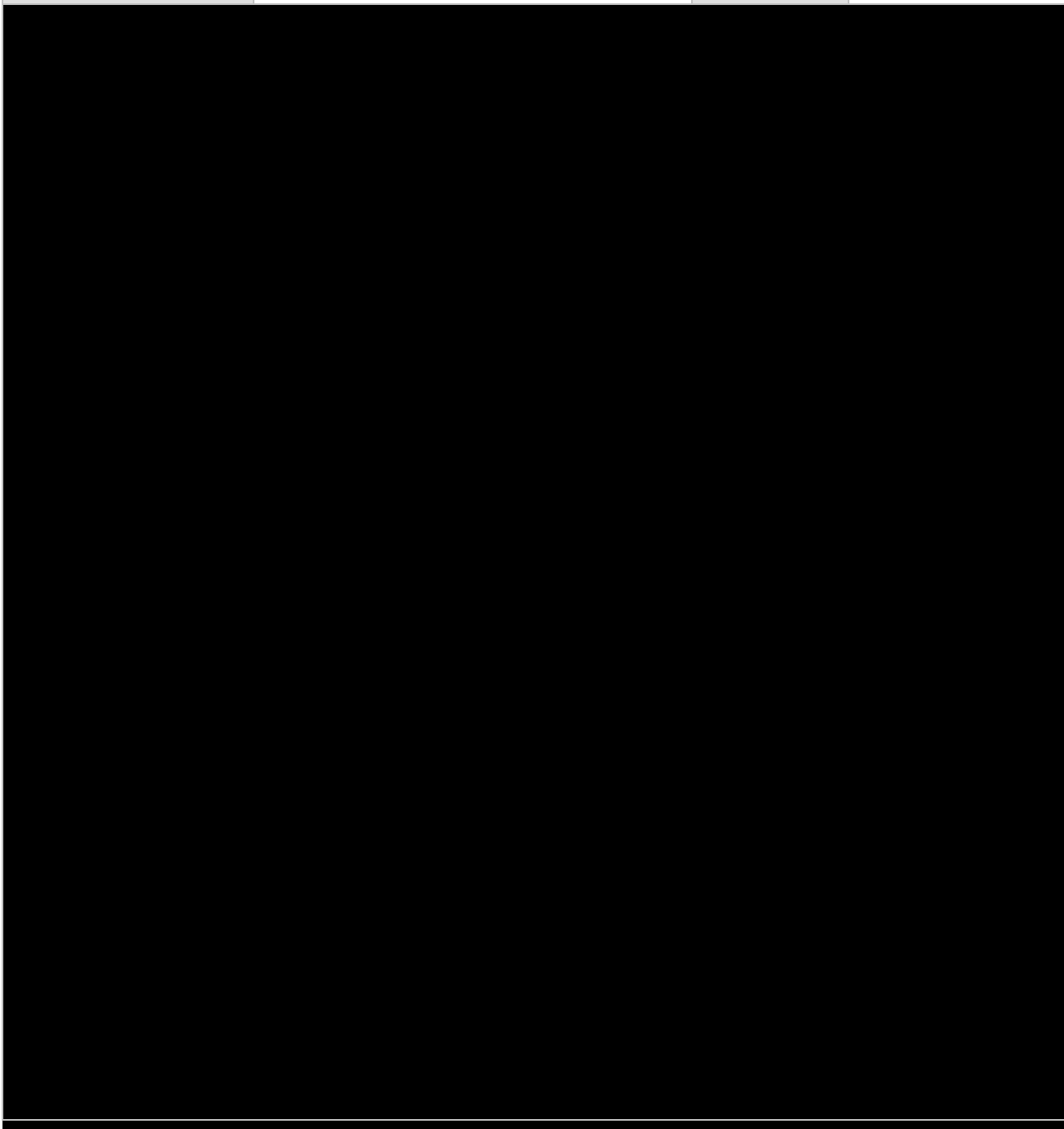
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
particella 198	170,00	SUL	1,00	170,00
Totale per piano	170,00			170,00

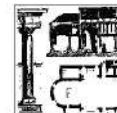


Planimetria

347-subject --- Omissis ----Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2MONTECASTRILLI-TR

Tipo di consistenza	Superficie Lotto		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Resede piano terreno	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	9





CARATTERISTICHE

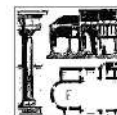
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	193,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	193,9	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/03/2021	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

Denominazione

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MONTECASTRILLI	Provincia	TR
Località/Fraz./Zona	Vocabolo Spina		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Seminuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Negozi e botteghe - C1	Dimensione unità	Piccola

Tipologia edile

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	193,86/193,86	100,00
Superficie principale	S1/SUP	193,86/193,86	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Uso ai fini della produzione
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Liquidazione
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta		
Livello di prezzo	500,00 €/m ²	Livello di reddito	5,45 €/m ² mese
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

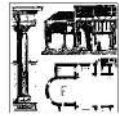


■ **Analisi di mercato**

Il segmento di mercato in cui si inserisce l'immobile oggetto di valutazione è caratterizzato da una ridotta disponibilità di immobili simili posti in vendita, dall'allungamento dei tempi di vendita, dall'incremento della disponibilità all'affitto e dalla diminuzione dei canoni richiesti.

L'analisi delle compravendite condotta tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari testimonia sostanziale mancanza di scambi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato negli ultimi ventiquattro mesi. Si fa notare infatti che anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono rimasti immutati nell'ultimo anno: ciò non vuol dire che i prezzi sono stabili ma semplicemente che non ci sono state compravendite nel periodo perchè, per la legge del mercato, è impensabile che in un contesto vivo e attivo i prezzi rimangano costanti nel periodo

La contrazione delle compravendite è spiegata sia dalla contingenza economica attuale sia dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare, sia dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato.



DOCUMENTI

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 CF visura storica fg 71 partic 400 sub 24 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Fabbricati

Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 50 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 CF visura storica fg 71 partic 400 sub 25 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 71 Particella 400 Sub 24

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Fabbricati

Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 138 m²

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 CT visura storica fg 71 partic 198 del 04/03/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Foglio 71 Particella 400 Sub 25

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Terreni

Fg. 71 Part. 198 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 01 a 70 ca

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 4 PLN_ fg 71 partic 400 sub 24 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 PLN_fg 71 partic 400 sub 25 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

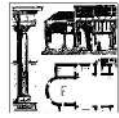
■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 6 CT mappa fg 71 partic 400 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.



■ Elenco Planimetrie

N. 7 Immagine della pagina n.1 di PLN_ fg 71 partic 400 sub 24 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terreno

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Fabbricati

Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 50 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 8 Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 71 partic 400 sub 25 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano terreno grezzo

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Fabbricati

Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 Categoria C 1 -Negozi e botteghe Consistenza 138 m²

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 9 Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 71 partic 400 del 30/07/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Planimetria Superficie Lotto Resede piano terreno

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI Comune catastale di MONTECASTRILLI

Catasto Terreni

Fg. 71 Part. 198 Qualità Uliveto Consistenza 0 ha 01 a 70 ca

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 10 Concessione edilizia 1993 del 03/06/1993

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Concessione edilizia in sanatoria

N. 11 concessione variante 1994 del 26/08/1994

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.

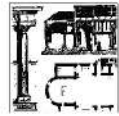
■ Elenco Attestazione di agibilità/abitabilità

N. 12 Abitabilità 1996 del 23/04/1996

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020

Il documento è stampato in coda a questo report.



■ Elenco Documentazione urbanistica ed edilizia

N. 13 domanda di sanatoria 1995 del 31/03/1995

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 14 dich sost notar abuso 1995 del 31/03/1995

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 15 istrutt sanatoria 1995 del 25/11/1997

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 16 e-mail Comune x sanatoria 19-1-2021 del 19/01/2021

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore
Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Atto di provenienza

N. 17 Atto acquisto fabbricati 1997 del 30/12/1997

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia autentica
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 18 atto di acquisto terreno 1993 del 12/03/1993

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia autentica
effettuata copia da pratica edilizia nel sopralluogo del 25/09/2020
Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Visure ipotecarie

N. 19 4-3-2021-elenco formalità sub 25 del 04/03/2021

Il documento proviene dal Conservatoria Registri Immobiliari.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 20 4-3-2021-elenco formalità part 198 del 04/03/2021

Il documento proviene dal Conservatoria Registri Immobiliari.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato in coda a questo report.

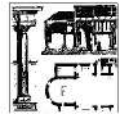
N. 21 4-3-2021-elenco formalità sub 24 del 04/03/2021

Il documento proviene dal Conservatoria Registri Immobiliari.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 22 accesso da Via L. Da Vinci del 04/03/2021

Il documento proviene dal Valutatore.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 23 ingressi unità 1 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 ingressi unità 2 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 negozio del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 controcampo negozio del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 bagno negozio-1 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 bagno negozio-2 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 29 interni sub 25-1 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 30 interni sub 25-2 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 31 interni sub 25-3 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 32 interni sub 25-4 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 33 interni sub 25-5 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 34 controcampo str pubb partic 198 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

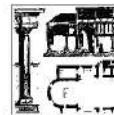
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 35 strada pubblica partic 198 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 36 terreno partic 198 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 37 vista d'insieme partic 198 del 15/10/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Documenti generici

N. 38 Contratto di locazione Mari Andrea del 19/01/2021

Il documento proviene dal Committente.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato in coda a questo report.

Elenco Calcolo saggio di diretta capitalizzazione

N. 39 calcolo saggio diretta capitalizzazione del 05/03/2021

Il documento proviene dal Valutatore.

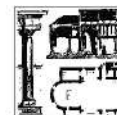
Autenticità: Originale

Il documento è stampato in coda a questo report.

Fotografie

N. 22 - accesso da Via L. Da Vinci





Fotografie

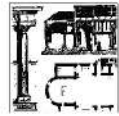
N. 23 - ingressi unità 1



Fotografie

N. 24 - ingressi unità 2





Fotografie

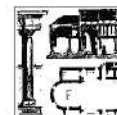
N. 25 - negozio



Fotografie

N. 26 - controcampo negozio





Fotografie

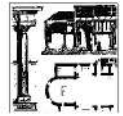
N. 27 - bagno negozio-1



Fotografie

N. 28 - bagno negozio-2





Fotografie

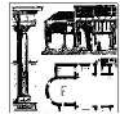
N. 29 - interni sub 25-1



Fotografie

N. 30 - interni sub 25-2





Fotografie

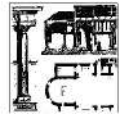
N. 31 - interni sub 25-3



Fotografie

N. 32 - interni sub 25-4





Fotografie

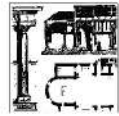
N. 33 - interni sub 25-5



Fotografie

N. 34 - controcampo str pubb partic 198





Fotografie

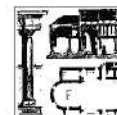
N. 35 - strada pubblica partic 198



Fotografie

N. 36 - terreno partic 198

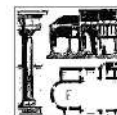




■ **Fotografie**

N. 37 - vista d'insieme partic 198





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MONTECASTRILLI	Provincia di TR
--	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di MONTECASTRILLI (F457)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		71	400	24	C 1 -Negozi e botteghe	6	50 m ²	446,74	59,00
2		71	400	25	C 1 -Negozi e botteghe	5	138 m ²	1.054,81	146,00
Totali								1.501,55	205,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 (Bene principale) Situazione in atti al 30/07/2020

Piano di accesso: S1

Superficie catastale: 59,00 m²

Conduzione: Affitto dal: 01/05/2007

Altre informazioni

Contratto di locazione commerciale con decorrenza 01/05/2007 con --- Omissis --- - durata anni 6 al canone mensile di € 300,00

Documenti di riferimento

N.1 - CF visura storica fg 71 partic 400 sub 24 del 30/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

N.7 - Immagine della pagina n.1 di PLN_ fg 71 partic 400 sub 24 del 30/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis --- --- Omissis --- CF. --- Omissis --- in proprietà dal 02/05/2007 al 17/04/2021 per 1/1

(2) - Dettagli Particella Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 (Bene principale) Situazione in atti al 30/07/2020

Piano di accesso: S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 146,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

il locale è allo stato grezzo, privo di rifiniture, impianti meccanici ed elettrici

Documenti di riferimento

N.2 - CF visura storica fg 71 partic 400 sub 25 del 30/07/2020

Il documento è conforme alla realtà.

N.8 - Immagine della pagina n.1 di PLN_fg 71 partic 400 sub 25 del 30/07/2020

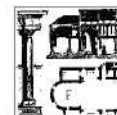
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis --- --- Omissis --- CF. --- Omissis --- in proprietà dal 02/05/2007 al 17/04/2021 per 1/1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.71.400.24.	C/1	Negozi	59,00	terrenc	Normale	950,00	56.050,00
2	.71.400.25.	C/1	Negozi	146,00	terrenc	Normale	400,00	58.400,00
Valore Normale complessivo								114.450,00



Comune amministrativo di	MONTECASTRILLI	Provincia di	TR
---------------------------------	----------------	---------------------	----

Terreni - Comune catastale di MONTECASTRILLI (F457)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		71	198	Uliveto	1	0,83	0,44		1	70
Totali						0,83	0,44		1	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 71 Part. 198 (Bene principale) Situazione in atti al 04/03/2021

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 170,00 m²

Conduzione: Senza titolo

Altre informazioni

il resede è recintato ed appare utilizzato da terzi

Documenti di riferimento

N.3 - CT visura storica fg 71 partic 198 del 04/03/2021 Il documento è conforme alla realtà.

N.9 - Immagine della pagina n.1 di CT mappa fg 71 partic 400 del 30/07/2020 Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

--- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis --- --- Omissis --- CF. --- Omissis --- in proprietà dal 02/05/2007 al 17/04/2021 per 1/1

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in MONTECASTRILLI (TR) - Vocabolo Spina, Via LEONARDO DA VINCI, 2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

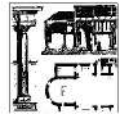
La data di stima è mercoledì 10/03/2021.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
05/03/2021	Verifica della rispondenza dei beni immobili ai titoli edilizi abilitativi A seguito di accesso agli atti conservati presso il Comune di Montecastrilli in data 25/09/2020 si è accertato quanto segue. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fra parte è collocato in	Non conforme	5.155,00



zona B1 - satura - del vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Montecastrilli le cui norme sono dettate dall'art. 83 del NTA ad esso allegate che recita:

" art. 83. ZONE RESIDENZIALI SATURE "B1"

In queste zone, limitrofe ai centri storici, le aree sono da considerarsi sature in quanto hanno uno stato di consistenza generalmente maggiore di 1,7 mc/mq con punte sino a 3 mc/mq.

In tali zone sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria dell' edilizia esistente ; la ristrutturazione edilizia purchè non comporti aumento delle superfici utili attuali. Per tutte le zone "B1" la densità edilizia massima è quella esistente e pertanto sono consentite in deroga a quanto detto sopra esclusivamente nuove volumetrie funzionali al miglioramento organico e distributivo, igienico e statico dell' esistente, purchè contenute entro il 10% del volume di ciascun edificio, a condizione che con tale realizzazione non venga superata l' altezza massima di metri 11,00, non venga aumentato il numero degli alloggi esistenti nell' edificio, non venga ridotta la distanza fra fronti di edifici se prospicienti. Per eventuali demolizioni e ricostruzioni, la nuova costruzione non potrà superare l' indice di fabbricabilità fondiario di 1,70 mc/mq e dovrà ricadere nel sedime originario. Sono ammesse sopraelevazioni anche se il fabbricato esistente ricade, rispetto alle strade, ad una distanza inferiore da quelle fissate."

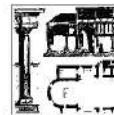
Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia nr 583/93 del 03/06/1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr 820/94 del 26/08/1994;

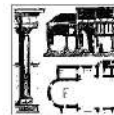
ed i lavori inerenti sono stati dichiarati parzialmente terminati dal Direttore dei Lavori Geom. Maurizio Venturi (già iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al nr 605) in data 20/03/1996 con attestazione depositata presso il Comune di Montecastrilli il 10/04/1996 prot. 2090; con tale attestazione si dichiarano terminate le opere riguardanti " omissis ... il piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, ed i tre piani destinati ad abitazioni. Rimane escluso il piano commerciale, completato al rustico, in attesa delle definitiva destinazione". In pari data e con il medesimo protocollo è stato richiesto il Certificato di Abitabilità al Sindaco del Comune di Montecastrilli che l'ha rilasciato, limitatamente alle porzioni suddette, in data 23/04/1996 pratica nr 2090.

Altresì risulta pendente domanda di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 23/12/1994 nr 724, per ampliamento della porzione commerciale del fabbricato in oggetto (quindi inclusa l'unità immobiliare in questione) presentata dal costruttore --- Omissis ---

C. al Comune di Montecastrilli in data 31/03/1995 e registrata al protocollo nr 1787 con la quale lo stesso dichiara di aver ampliato il locale commerciale al piano seminterrato in difformità dalla concessione edilizia nr 583/93, dichiarando altresì: che le opere oggetto di sanatoria non sono autonomamente



	<p>utilizzabili; che le opere oggetto di sanatoria ha un volume effettivo di 150 mc ed una superficie utile non pertinenziale di 50 mq; che l'abuso consiste in opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia rilasciata e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; che l'abuso è stato commesso nel periodo dal 16/03/1985 al 31/12/1993; che non sono state presentate altre domande di condono; che le opere oggetto di sanatoria sono state iniziate a Giugno 1993 ed ultimate il 31/10/1993; che il Comune di Montecastrilli non ha emesso ordinanza di sospensione dei lavori.</p> <p>La suddetta domanda di sanatoria è stata ricevuta ed istruita dall'amministrazione comunale di Montecastrilli, la quale, con lettera raccomandata a.r. del 25/11/1997 prot. nr 6819 (nr pratica interno 53) e ricevuta dal Sig. --- Omissis --- (socio amministratore della --- Omissis --- Omissis ---) in data 12/12/1997, comunicava alla società richiedente che la documentazione allegata alla richiesta di sanatoria era incompleta e ne richiedeva il completamento, informando altresì il destinatario che, trascorsi mesi 3 senza esito, la domanda sarebbe stata considerata improcedibile con il conseguente diniego della sanatoria.</p> <p>Il Geom. Francesco Fabrizi, istruttore tecnico del Comune di Montecastrilli, a seguito di esplicita richiesta del sottoscritto ha comunicato con e-mail del 19/01/2021 che la richiesta di sanatoria di cui sopra è sempre procedibile ed i costi presunti per la definizione della pratica ammontano a circa € 5.155,00 salvo migliore e più definitivo conteggio.</p>		
05/03/2021	<p>Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato</p> <p>L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 71 di Montecastrilli particella 400 sub 24 risulta occupato da --- Omissis --- con sede in Montecastrilli Via L. Da Vinci 2 P. IVA --- Omissis ---, in forzadi contratto di locazione commerciale in data 30/04/2007, con decorrenza 01/05/2007, registrato a Terni il 08/05/2007 al nr 2684 per il canone annuo di € 3.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00.</p> <p>L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 71 di Montecastrilli particella 400 sub 25, adiacente alla precedente risulta libera e vacua da persone e cose, priva di impianti e rifiniture ed ancora allo stato grezzo di costruzione.</p> <p>Il resede di terreno, distinta al Catasto Terreni al Foglio 71 di Montecastrilli particella 198 di mq 170, è collocato in corpo separato ed a monte delle unità immobiliari suddette in fregio alla soprastante Via Tenente Franco Petrucci. Il resede è privo di qualunque opera infissa stabilmente al suolo ma risulta recintato e, apparentemente, utilizzato da terzi. Nel corso del sopralluogo del 25/09/2020 non è stato però possibile accertare l'esistenza effettiva di tale occupazione, nè risultano trascritti in Conservatoria atti inerenti.</p>	Conforme	0,00
05/03/2021	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	8.500,00



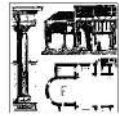
Le unità immobiliari distinte ai subb 24 de 25 della particella 400 del Foglio 71 di Montecastrilli non sono rispondenti ai titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale. Infatti:

- occorre completare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 23/12/1994 nr 724, per ampliamento della porzione commerciale del fabbricato in oggetto (quindi inclusa l'unità immobiliare in questione) presentata dal costruttore --- Omissis ---
C. al Comune di Montecastrilli in data 31/03/1995 e registrata al protocollo nr 1787 con la quale lo stesso dichiara di aver ampliato il locale commerciale al piano seminterrato in difformità dalla concessione edilizia nr 583/93; come risulta dall'e-mail del 19/01/2021 da parte del Geom. Francesco Fabrizi la pratica può essere ancora definita con un costo indicativo di circa € 5.155,00 già conteggiati al punto che precede; a questi andranno aggiunti circa € 5.000,00 per oneri di urbanizzazione dovuti all'aumento del volume oggetto di sanatoria, salvo calcolo più preciso da parte dell'amministrazione comunale;

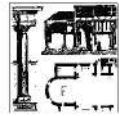
- una volta, e se, ottenuta la suddetta concessione in sanatoria occorre regolarizzare il frazionamento nelle due unità immobiliari suddette non autorizzato con i titoli abilitativi reperiti nel sopralluogo del 25/09/2020. Ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. b) della Legge Regione Umbria 21/01/2015 nr 1, così come modificato dall'art. 2, comma 2 della LR Umbria nr 13/2016, tale intervento è classificato come "manutenzione straordinaria" che può essere eseguito come Attività edilizia libera ai sensi del successivo art. 118, comma 2 lett. a). Tale tipo di intervento non è soggetto al versamento del contributo di costruzione (art. 133, comma 1, lett g) della LRU 1/2015 e ss.mm.ii.) nè al versamento degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 131, comma 3 della LRU 1/2015 e ss.mm.ii. in quanto intervento di manutenzione straordinaria con opere pur con aumento del numero delle unità immobiliari ma senza cambio di destinazione rispetto a quanto autorizzato. In sostanza si ritiene che sia sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6bis del DPR 06/06/2001 nr 380, ripreso nella LRU 1/2015 all'art. 140 comma 12, che prevede la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per la comunicazione tardiva.

Per la definizione di ambedue le pratiche sono da prevedere onorari e spese professionali che si quantificano in € 2.500,00.

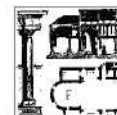
05/03/2021	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Non conforme	1.500,00
	Per l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 71 di Montecastrilli particella 400 sub 24, attualmente locata con contratto di locazione commerciale, non si sono reperiti certificati di conformità degli impianti meccanici e degli impianti elettrici di cui è dotata. L'impianto elettrico è sottotraccia ed il suo aspetto esterno concorda con la presunta epoca di esecuzione dei lavori interni all'unità; l'impianto idrico è dotato di serbatoio e pompa autoclave. Ai fini del rilascio dell'agibilità del locale sarà necessario		



	<p>ottenere dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione ai sensi dell'art 7, comma 6 del DM 22/01/2008 nr 37.</p> <p>Per tale attività e per eventuali adeguamenti impiantistici che la norma richieda si indica un costo di non conformità di € 1.500,00</p>		
05/03/2021	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:</p> <p>i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;</p> <p>i dati catastali e la planimetria dell'unità immobiliare distinta al CF al Foglio 71 di Montecastrilli particella 400 sub 24 sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;</p> <p>i dati catastali e la planimetria dell'unità immobiliare distinta al CF al Foglio 71 di Montecastrilli particella 400 sub 25 non sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; infatti lo stato di finitura dell'unità non è tale da configurare un'autonomia funzionale e di reddito e, pertanto, l'unità va accatastata con categoria F/3 - unità in corso di costruzione. Per tale attività si indica un costo di non conformità, comprendente diritti erariali, onorari e rimborso spese professionali, di € 350,00.</p> <p>I dati catastali e l'estratto di mappa raffigurante il resede di terreno distinto al CT al Foglio 71 di Montecastrilli particella 198 non sono conformi allo stato di fatto in quanto la qualità colturale del terreno è indicata come oliveto ma tale coltura in realtà non esiste più. Nei casi del genere e veduta l'esigua superficie del resede che non giustifica un'attività agricola, occorre procedere con l'accatastamento del resede al Catasto Fabbricati con la categoria F/1 - aree urbane - cioè aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente alle altre categorie catastali. Per tale attività si indica un costo di non conformità, comprendente diritti erariali, onorari e rimborso spese professionali, di € 500,00.</p> <p>L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane e della particella di terreno in oggetto non è conforme alla proprietà. Infatti essa riporta ancora la ditta "--- Omissis --- Omissis --- snc di Fabrizi Alessandro e C. con sede in Terni codice fiscale --- Omissis ---" mentre a seguito della scrittura</p>	Non conforme	1.350,00



	<p>privata con sottoscrizione autenticata per trasformazione societaria in data 02/05/2007 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni rep. 45168, trascritta a Terni il 16/05/2007 al nr 3837 di registro particolare, deve essere: "--- OMISSIS --- -- Omissis --- DI --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in Montecastrilli(TR) codice fiscale --- Omissis ---. Per tale attività si indica un costo di non conformità, comprendente diritti erarariali, onorari e rimborso spese professionali, di € 500,00.</p> <p>A seguito delle attività suddette nulla osterà alla circolazione giuridica dei beni in oggetto.</p>		
05/03/2021	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilita o abitabilità</p> <p>A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montecastrilli del 25/09/2020 si è accertato che i lavori di costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte, sono stati dichiarati parzialmente terminati dal Direttore dei Lavori Geom. Maurizio Venturi (già iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al nr 605) in data 20/03/1996 con attestazione depositata presso il Comune di Montecastrilli il 10/04/1996 prot. 2090; con tale attestazione si dichiarano terminate le opere riguardanti " omissis ... il piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, ed i tre piani destinati ad abitazioni. Rimane escluso il piano commerciale, completato al rustico, in attesa delle definitiva destinazione". In pari data e con il medesimo protocollo è stato richiesto il Certificato di Abitabilità al Sindaco del Comune di Montecastrilli che l'ha rilasciato, limitatamente alle porzioni suddette, in data 23/04/1996 pratica nr 2090.</p> <p>Pertanto le unità immobiliari in oggetto distinte al CF al Foglio 71 di Montecastrilli, particella 400 sub 24 e particella 400 sub 25 sono sprovviste di agibilità. Per l'ottenimento di essa si indica quale costo di non conformità, comprendete onorari e spese professionali la somma di € 1.000,00.</p>	Non conforme	1.000,00
05/03/2021	<p>Analisi della commerciabilità del bene</p> <p>Come indicato nelle assunzioni preliminari e richiesto dall'incarico affidatomi, si ritiene che l'assenza di garanzie per vizi occulti e il carattere coattivo della procedura rappresentino un costo di non conformità pari complessivamente al 15% del più probabile valore di mercato fin qui stimato.</p>	Non conforme	5.145,00
Totale costi ripristino Non conformità			22.650,00



decorrenza 01/05/2007 per €/mese
300,00 300

		Totale Passivi	0,00
		Totale Netto	3.600,00
Totale Attivi	3.600,00	Reddito Lordo	3.600,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

■ Noto

Dall'esame delle variazioni del mercato desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, strumento dell'Agenzia delle Entrate, si nota come esse siano quasi assenti nel periodo 2011-2020. Ora, posto che i valori ed i redditi OMI, nell'ambito dei processi estimativi, non possano intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima e che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli, pur tuttavia essi sono indicativi delle variazioni che il mercato immobiliare subisce in una determinata zona. Dal documento allegato "Valore/Reddito Normale" si desumono le variazioni dei valori e dei redditi rilevati dall'OMI il cui rapporto origina il saggio di diretta capitalizzazione, nel caso specifico, pari al 6,95%.

Saggio Noto: 6,9500 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2021		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	3.600,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2021		
Reddito costante	Reddito Lordo	Valore	3.600,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	6,9500 %

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 51.798,56 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

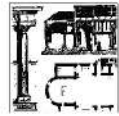
LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Capitalizzazione Diretta]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	22.650,00

Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.itPEC alessandro.leri@geopec.it

Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	51.798,56
----------------------------------	---	-----------

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

51.798,56-22.650,00 = 29.200,00 €

Diconsi Euro ventinovemiladuecento

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

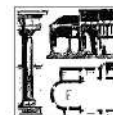
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR) il Valore di mercato alla data di stima del 10/03/2021 è pari a 29.200,00 € per 193,9 m ² pari a 150,59 €/m ²	29.200,00
	Totale	29.200,00
Totale Lotti		29.200,00



RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via LEONARDO DA VINCI, 2 MONTECASTRILLI (TR)	
Valore di mercato (10/03/2021)	
Fg. 71 Part. 400 Sub. 24 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 446,74 € Superficie di 59,00 m ² per 147,02 €/m ² pari a	8.674,13
Fg. 71 Part. 400 Sub. 25 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 1.054,81 € Superficie di 146,00 m ² per 140,28 €/m ² pari a	20.480,73
Fg. 71 Part. 198 Oliveto RD 0,83 € Superficie di 170,00 m ² per 0,27 €/m ² pari a	45,14
Totale	29.200,00



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via LEONARDO DA VINCI, 2 MONTECASTRILLI (TR)	
il Valore di mercato alla data di stima del 10/03/2021	
Proprietario	
1 --- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis --- --- Omissis ---	
Comune di MONTECASTRILLI Fg. 71 Part. 400 Sub. 24	
C 1 -Negozio e botteghe Rendita 446,74 € Quota 1/1 di 8.674,13	8.674,13
Comune di MONTECASTRILLI Fg. 71 Part. 400 Sub. 25	
C 1 -Negozio e botteghe Rendita 1.054,81 € Quota 1/1 di 20.480,73	20.480,73
Comune di MONTECASTRILLI Fg. 71 Part. 198	
Uliveto RD 0,83 € Quota 1/1 di 45,14	45,14
Totale in proprietà --- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis ---	29.200,00
- --- Omissis ---	

Totale 01 - Lotto 1	29.200,00
----------------------------	------------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

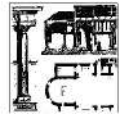
Num	Denominazione	Valore
1	--- OMISSIS --- --- Omissis --- di --- Omissis --- --- Omissis ---	29.200,00
Totale		29.200,00

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) **Determinare, con particolare riferimento alla situazione economica del comparto immobiliare situato nel comune di Montecastrilli (TR), la valutazione complessiva (singolarmente o lotti) di ciascun bene, ovvero:**
- negozio contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 400, subalterno 24, categoria C/1, di circa 50 metri quadrati;
 - negozio contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 400, subalterno 25, categoria C/1, di circa 138 metri quadrati;
 - terreno contraddistinto al catasto terreni del comune di Montecastrilli, foglio 71, particella 198;
- indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'eventuale abbattimento forfettario per la assenza di garanzia per vizi occulti e l'eventuale abbattimento forfettario in considerazione della procedura coattiva di vendita.**

Vedute le condizioni dei beni immobili in questione e le assunzioni fatte all'inizio della presente perizia di stima il più probabile valore di mercato degli immobili in questione è pari ad € 29.200,00 (euroventinovemiladuecentovirgolazerozero).

- 2) **La relazione sarà corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione, dati**



catastali e, limitatamente ai terreni, destinazione urbanistica.

Per la risposta al quesito vedi il rapporto di valutazione immobiliare che precede ove si trovano tutte le informazioni richieste.

3) Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Riguardo a questo punto, avendo valutata ex post la situazione di mercato della zona nella quale ricadono gli immobili in oggetto, il grado di finitura dell'unità immobiliare sub 25, che è al grezzo, ritenendo che essa sia non vendibile nelle condizioni de quo e avendo considerata ugualmente nulla la vendibilità separata della particella 198 che è un piccolo resede staccato e distante dagli altri immobili, si è ritenuto opportuno costituire un solo lotto formato dai tre immobili e, quindi, il valore stimato riguarda complessivamente i tre beni immobili in parola.

4) Alleghi alle relazioni la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare, estraendo immagini di tutti gli ambienti

Per la risposta al quesito vedi il rapporto di valutazione immobiliare che precede ove si trovano tutte le informazioni richieste.

5) Produca visura ipotecaria relativa all'attuale situazione degli immobili (iscrizioni e trascrizioni relative ad essi effettuate nel ventennio).

I beni immobili sono pervenuti alla proprietà attuale da --- Omissis --- --- Omissis --- S.n.c. di --- Omissis --- --- Omissis --- con sede in Terni per scrittura privata di trasformazione societaria con sottoscrizione autenticata del 02/05/2007 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n.41568, trascritto a Terni al il 16/05/2007 al nr 3837.

Alla S.n.c. --- Omissis --- --- Omissis --- con sede in Terni i beni immobili in oggetto pervennero per acquisto da --- Omissis --- del 30/12/1997 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n. 29247 fascicolo n. 15470, registrato a Terni al nr 172 vol. 176 il 19/01/1998 e trascritto a Terni il 16/01/1998 al nr di Reg. Part. 340-1 Importo dichiarato in atto € 77.520,18 (già £. 150.100.000).

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

L'atto fu soggetto a IVA.

Il terreno sui cui fu realizzato il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, pervenne alla --- Omissis --- per atto di acquisto da --- Omissis --- --- Omissis --- S.n.c. di --- Omissis --- --- Omissis --- del 12/03/1993 ai rogiti Notaio Carlo Filippetti di Terni repertorio n. 19852 fascicolo n. 10429, registrato a Terni al nr 797 vol. 98 il 31/03/1993 e trascritto a Terni il 30/03/1993 al nr 2031 di Reg. Part.

Importo dichiarato in atto € 20.658,27 (già £ 40.000.000).

I dati dell'atto risultano conformi ai dati catastali.

L'atto fu soggetto a IVA.

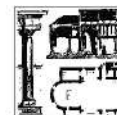
Sono allegate le visure ipotecarie effettuate telematicamente il 04/03/2021.

6) Verifichi la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati, dandone compiutamente atto nella relazione estimativa

La risposta al quesito è dettagliatamente riportata nella due diligence del presente rapporti di valutazione immobiliare. Qui, sinteticamente, si espone che le unità immobiliari urbane non sono rispondenti ai titoli edilizi abilitativi rilasciati.

7) Indichi, in caso di difformità o abusi edilizi, difformità urbanistiche, difformità catastali, se sia possibile provvedere alla loro sanatoria e quali siano i costi stimati.

Nella due diligence del presente rapporto di valutazione immobiliare è riportato dettagliatamente lo stato delle unità immobiliari urbane qui stimate per cui si rimanda ad esso per la lettura. Qui, sinteticamente, si ritengono sanabili le difformità rilevate per le quali si è indicato un costo complessivo di non conformità pari ad € 22.650,00.



LIMITI E ASSUNZIONI

■ **Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 -**

In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:

Attività	Nota
Si confermano tutti i limiti descritti dal mandato	

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

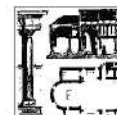
- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare egli è in possesso della Certificazione UNI 11558:2014 di cui al Certificato rilasciato da EN.I.C. nr 1050 il 03/10/2017;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

**ELENCO DOCUMENTI**

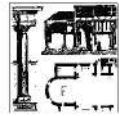
N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	CF visura storica fg 71 partic 400 sub 24	ü	û	û
2	CF visura storica fg 71 partic 400 sub 25	ü	û	û
3	CT visura storica fg 71 partic 198	ü	û	û
4	PLN_ fg 71 partic 400 sub 24	ü	û	û
5	PLN_fg 71 partic 400 sub 25	ü	û	û
6	CT mappa fg 71 partic 400	ü	û	û
7	Concessione edilizia 1993	ü	û	û
8	concessione variante 1994	ü	û	û
9	Abitabilità 1996	ü	û	û
10	domanda di sanatoria 1995	ü	û	û
11	dich sost notar abuso 1995	ü	û	û
12	istrutt sanatoria 1995	ü	û	û
13	e-mail Comune x sanatoria 19-1-2021	ü	û	û
14	Atto acquisto fabbricati 1997	ü	û	û
15	atto di acquisto terreno 1993	ü	û	û
16	4-3-2021-elenco formalità sub 25	ü	û	û
17	4-3-2021-elenco formalità part 198	ü	û	û
18	4-3-2021-elenco formalità sub 24	ü	û	û
19	accesso da Via L. Da Vinci	û	ü	û
20	ingressi unità 1	û	ü	û
21	ingressi unità 2	û	ü	û
22	negozio	û	ü	û
23	controcampo negozio	û	ü	û
24	bagno negozio-1	û	ü	û
25	bagno negozio-2	û	ü	û
26	interni sub 25-1	û	ü	û
27	interni sub 25-2	û	ü	û
28	interni sub 25-3	û	ü	û
29	interni sub 25-4	û	ü	û
30	interni sub 25-5	û	ü	û
31	controcampo str pubb partic 198	û	ü	û
32	strada pubblica partic 198	û	ü	û
33	terreno partic 198	û	ü	û
34	vista d'insieme partic 198	û	ü	û
35	Contratto di locazione Mari Andrea	ü	û	û
36	calcolo saggio diretta capitalizzazione	ü	û	û

Alessandro Leri Geometra

strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail alessandroleri@geosiena.it

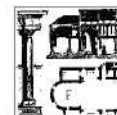
PEC alessandro.leri@geopec.it



FIRME

Alessandro Leri

Valutatore immobiliare certificato UNI 11558:2014 livello base - certificato EN.I.C. nr 1050 del 03/10/2017



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Procedura fallimentare RG 10/2020 - --- Omissis ---

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
Lotto 1	
Negozi / locale commerciale / fondo Via LEONARDO DA VINCI, 2 - 05026 - MONTECASTRILLI (TR)	
Scheda immobile	6
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	19
Consistenza catastale	32
Valutazione	33
Due diligence	33
Bilanci annui	39
Saggi di capitalizzazione	40
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	40
Risultati della valutazione	40
Quadro riassuntivo	41
Risposte ai quesiti	42
Limiti e assunzioni	44
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	44
Elenco documenti	45
Firme	46