

STUDIO TECNICO

Dr. Roberto Catalani

Via G.B. Pontani n. 47 - 06128 Perugia - Tel. Fax 075.5008472 - 335.8042549

email: [roberto.catalani@libero.it](mailto:roberto.catalani@libero.it) - email pec: [r.catalani@epap.conafpec.it](mailto:r.catalani@epap.conafpec.it)

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA

redatta in nome e per conto della società:

-

avente per oggetto la :

***"Individuazione, descrizione e determinazione dell'attuale***

***più probabile valore di mercato dei beni immobili di***

***proprietà dei sig.ri in***

***Comune di Marsciano loc. Schiavo via della Resistenza ed***

***in Comune di Collazzone loc. Collepepe e dei beni della***

***ubicati nei Comuni di Marsciano e Collazzone.***

***Individuazione, descrizione e determinazione dell'attuale***

***più probabile valore di mercato dei beni mobili di proprietà***

***di proprietà della***

Il sottoscritto dr. Roberto Catalani geometra ed agronomo libero

professionista, con studio in Perugia via G.B. Pontani n. 47,

iscritto all'albo dei dottori agronomi e forestali della provincia di

Perugia nonché all'albo dei consulenti giudiziari presso il Tribunale

della stessa città riceveva dal legale rappresentante della

il seguente incarico professionale:

**"Presa visione dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale, di quella che verrà acquisita e di quanto altro ritenga opportuno, determini il tecnico il valore di mercato di mercato dei seguenti beni:**

**- beni immobili di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per i diritti di ½ ciascuno, costituiti da terreno e soprastanti fabbricati destinati a stazione di servizio, bar, deposito carburanti ed abitazione ubicato in comune di Marsciano loc. Schiavo via della Resistenza e da due lotti di terreno in Comune di Collazzone;**

**-beni immobili di proprietà della \_\_\_\_\_ rappresentati da due complessi immobiliari adibiti a stazione di rifornimento carburanti, bar, uffici ecc. in Comune di Collazzone e da un lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano;**

**- beni mobili di proprietà della \_\_\_\_\_ rappresentati da arredi ed attrezzature funzionali alla attività di stoccaggio e distribuzione carburanti".**

Accettato l'incarico lo scrivente, sulla scorta della documentazione fornita dalla società eseguirà vari sopralluoghi, prendendo visione delle caratteristiche costruttive, stato di conservazione, grado di rifinitura, tipologia degli immobili di redigendo dettagliata documentazione fotografica **(all. n. 1 beni immobili di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ ) (all. n. 2 beni**

**immobili di proprietà della** ) nonché della

consistenza, caratteristiche e stato di conservazione dei beni

mobili oggetto di valutazione redigendo, anche in questo caso,

rilievo fotografico (**all. n. 3 beni mobili della** ).

Seguivano ulteriori indagini necessarie per verificare la

destinazione dei terreni nel vigente PRG dei Comuni di Marsciano

e Collazzone e per acquisire la necessaria documentazione

catastale presso l'Agenzia del Territorio di Perugia.

In ordine ai beni mobili lo scrivente esperiva approfondite ed

accurate indagini presso rivenditori di arredi ed attrezzature

specifiche per bar ed uffici, presso commercianti di materiali usati

e di seconda mano, il tutto al fine di verificare ed accertare gli

attuali prezzi di mercato dei beni da stimare anche in relazione al

loro stato di manutenzione e conservazione, alla loro

obsolescenza tecnologica, rispondenza alla normativa, etc.

Venivano quindi elaborati i dati tecnici, come sopra reperiti,

unitamente a quelli emersi dall'esame dei grafici di progetto e

dalle misurazioni e riscontri diretti effettuati sul luogo, unitamente

alle informazioni sui prezzi assunte nel corso delle indagini

esperite.

Oltre a ciò lo scrivente provvedeva ad effettuare presso la

Conservatoria dei RR.II. di Perugia le visure ipotecarie al fine di

verificare i gravami sui predetti immobili.

In ultimo lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene ora

essere in grado di esporre qui di seguito le risultanze degli

accertamenti eseguiti e la procedura valutativa seguita nella:

## **CONSULENZA TECNICA**

che segue la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli :

### **1) PREMESSA**

### **2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**a) breve descrizione delle caratteristiche costruttive degli immobili**

**b) situazione urbanistica**

**c) situazione catastale**

**d) provenienza e gravami**

**e) contratti di locazione**

### **3) PRINCIPI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

### **4) INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI**

### **5) CONCLUSIONI**

come qui di seguito:

\* \* \* \* \*

Come qui di seguito:

### **1) PREMESSA**

Forma oggetto della presente relazione tecnica, come specificamente richiesto la individuazione, descrizione e determinazione del più probabile valore di mercato dei seguenti beni:

a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri :

1) complesso immobiliare composto da un fabbricato adibito a bar, ufficio e locali accessori, stazione di rifornimento carburanti, terreno adibito a deposito carburanti ed edificio di civile abitazione in Comune di Marsciano loc. Schiavo via della Resistenza;

2) due appezzamenti di terreno in comune di Collazzone;

b) Beni immobili di proprietà della :

1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz. Collepepe Strada Provinciale n. 375 composto da un fabbricato adibito a bar, ufficio, abitazione, fabbricato adibito ad officina, stazione di rifornimento carburanti e fabbricati accessori;

2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada Provinciale n. 421 al km. 5+600 composto da un fabbricato adibito a bar, stazione di rifornimento carburanti e manufatti accessori;

3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano loc. Schiavo.

c) beni mobili di proprietà della rappresentati da arredi ed attrezzature funzionali alla attività di stoccaggio e distribuzione carburanti.

In particolare allo scrivente è stato conferito l'incarico di determinare i predetti valori tenendo conto dei fattori che caratterizzano i vari cespiti quali, ad esempio, posizione ed

esposizione, attitudine produttiva, dimensioni, consistenza, stato di conservazione e di manutenzione, presenza e stato degli impianti, frazionabilità, etc.

Oltre a ciò è stato demandato allo scrivente il compito di individuare, descrivere e valutare gli arredi ed attrezzature di proprietà della

>>>><<<<

Ciò premesso, nel capitolo che segue:

## **2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### ***a) breve descrizione delle caratteristiche costruttive degli immobili***

a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ :

#### **1) beni immobili in Comune di Marsciano (colore rosso all. n. 4, n. 5)**

Trattasi di ampio complesso immobiliare, ubicato in Comune di Marsciano fraz. Schiavo lungo la strada provinciale n. 375 (ora denominata via della Resistenza) che da Marsciano conduce verso Papiano.

Il compendio insiste sulle part. n. 178 della superficie di mq. 4575 e part. n. 272 superficie di mq. 450 per una superficie catastale complessiva di mq 5025, è in parte adibito ad attività di deposito prodotti petroliferi e stazione di servizio (bar ed impianto di distribuzione) ed in parte ad uso residenziale.

Nella presente relazione verrà omessa la trattazione della particella n. 1025 di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ in quanto

rappresenta parte del sedime della strada di lottizzazione.

Il terreno (**foto n. 1**) presenta giacitura pianeggiante, forma pressochè rettangolare ed è in parte recintato nei confini con rete metallica mentre nel fronte strada presenta due ampi accessi carrabili. L'area di cui alla presente valutazione confina a nord con altra proprietà, ad est in parte con altra proprietà ed in parte con strada di viabilità interna, a sud con strada di viabilità interna e ad ovest con via della Resistenza con la quale presenta un fronte di circa m. 75.

L'area, oltre ad essere occupata dal sedime dei fabbricati, nella zona fronte strada è occupata da un ampio piazzale bitumato ed in parte in mattonelle autobloccanti della superficie di mq 1250 circa ed è destinato ad area di parcheggio, manovra e sosta degli autoveicoli (**foto n. 2, 3, 4**). Nella porzione retrostante, adibita a deposito di prodotti petroliferi, si rileva un ampio piazzale in massiciata della superficie di circa mq. 2350 destinato ad area di parcheggio, manovra e sosta degli automezzi destinati al carico, trasporto e scarico dei prodotti petroliferi. Al di sotto del piazzale sono presenti le cisterne di stoccaggio dei carburanti.

La viabilità interna della proprietà è buona come disposizione, dislocazione, ampiezza e facilità di transito ad ogni tipo di automezzo.

Per quanto riguarda la descrizione del complesso, a partire dall'accesso alla SP, si rileva la zona adibita a stazione di rifornimento carburanti benzina e diesel rappresentato due isole di

distribuzione per un totale di tre erogatori posti su due file (a due pistole) oltre a colonnina acqua/aria ed un accettatore self service, il tutto coperto da due pensiline metalliche della superficie di mq 120 circa **(foto n. 5, 6)**. Nella zona sottostante le pensiline il piazzale risulta pavimentato con mattonelle autobloccanti.

La stazione di distribuzione metano e carburanti verte in buone condizioni di uso e manutenzione con impianti perfettamente funzionanti.

Proseguendo verso nord si rileva un fabbricato elevantesi sul solo piano terra edificato in muratura tradizionale intonacata esternamente ed internamente, copertura ad una falda che è stato ampliato in epoca successiva nei lati nord ed est mediante tamponature in pannelli coibentati **(foto n. 7, 8, 9, 10) (all. n. 6)**. A partire da destra si rileva la zona adibita ad ufficio del gestore dal quale si accede sulla destra al servizio igienico e frontalmente al locale destinato a magazzino e ad ospitare il compressore **(foto n. 11, 12, 13)**. Sulla sinistra è presente la zona bar rappresentata da un locale principale **(foto n. 14)** dal quale sulla destra si accede allo spogliatoio ed ai servizi igienici del personale, sulla sinistra comunica con il locale destinato a sala ricreativa comunicante con il servizio igienico **(foto n. 15, 16)** e con la zona retrostante adibita a magazzino.

Dal locale bar e anche dal piazzale retrostante si accede alla zona destinata alla preparazione dei cibi costituita da due cucine e due locali destinati a magazzino prodotti alimentari **(foto n. 17, 18,**

**19, 20, 21, 22).** Dalla cucina, a mezzo di disimpegno si accede inoltre alla zona ufficio e ripostiglio **(foto n. 23, 24, 25).**

La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 248 circa.

L'edificio che verte in buono stato di manutenzione e conservazione risulta provvisto di impianto elettrico, infissi in alluminio, impianto di illuminazione e di FM, telefonico, impianto idrico, fognario e sanitario tutti sottotraccia.

Nella zona retrostante si rileva la porzione destinata al magazzinaggio di prodotti petroliferi rappresentata, come detto, da ampio piazzale in massiciata **(foto dalla n. 26 alla n. 31)** e recintato con rete metallica sui lati, provvisto di due accessi carrabili ed avente superficie complessiva pari mq. 2350.

Sul piazzale insistono i serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di benzine, gasolio e kerosene rappresentati da:

- Serbatoio in metallo interrato da mc. 100 per gasolio
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 70 per gasolio
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 50 per benzina senza piombo
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 30 kerosene;
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 10 per gasolio
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 30 per gasolio agricolo
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 50 per gasolio agricolo
- Serbatoio in metallo interrato da mc. 100 per gasolio agricolo

- Serbatoio in metallo interrato da mc. 15 per benzina agricola;

Si rilevano inoltre una tettoia metallica della superficie di mq. 100 ed un magazzino realizzato con struttura portante metallica e tamponatura in pannelli della superficie di mq. 80 circa, due baie di carico e scarico (**foto n. 32, 33, 34**) e, precisamente:

- baia di carico e scarico a due bracci per carico (alto) e due scarico (basso) per benzina;

- baia di carico e scarico a quattro bracci per carico (alto) e quattro di scarico (basso) di cui una per gasolio autotrazione, 1 per gasolio riscaldamento, due per gasolio agricolo.

La zona nord-est del compendio è occupata dall'edificio di civile abitazione il quale nella zona antistante presenta una tettoia avente struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio su due lati, copertura piana e pavimento in cemento avente superficie di mq. 55 (**foto n. 35**) (**all. n. 7**).

L'edificio si eleva su quattro piani fuori terra oltre ad una porzione interrata (**foto n. 36, 37, 38, 39**):

- piano interrato (**all. n. 8**)

avente accesso dalla corte esterna (**foto n. 40, 41**) si compone di due porzioni, una destinata a magazzino della superficie commerciale di mq. 50 avente altezza di m. 2.20 circa e l'altra a ripostiglio avente altezza ridotta a m. 1.50 e superficie commerciale di mq. 25.50. il pavimento è in

cemento, le pareti sono intonacate;

- piano terra (**all. n. 9**)

avente accesso dalla corte esterna (**foto n. 42, 43, 44**) si compone, a partire da sud, di due locali ad uso ufficio (uno dei quali diviso in due a mezzo di parete attrezzata) della superficie commerciale di mq. 75.50. Da detta porzione si accede all'androne comune, avente anche accesso dalla corte esterna a mezzo di corta gradinata, il quale comunica con una cucina ed un ripostiglio (**foto n. 45, 46, 47**).

L'androne immette inoltre in un disimpegno comunicante con il garage provvisto di porta carrabile con infisso a serranda che si affaccia sulla corte esterna (**foto n. 48, 49**) comunicante a sua volta con un bagno (**foto n. 50**). Dal garage è possibile accedere al corpo di fabbrica realizzato in aderenza alla facciata ovest mediante muratura in laterizio e copertura ad una falda in pannelli coibentati adibito a lavanderia e centrale termica (**foto n. 51, 52, 53, 54, 55**).

La superficie di tale porzione di piano terra è pari a mq. 166 oltre a mq. 62 del corpo esterno realizzato in aderenza;

- piani primo e secondo (**all. n. 10**)

aventi accesso dalla scala interna e dall'ascensore (**foto n. 56, 57**) si compongono ciascuno di due appartamenti uno di minori dimensioni, posto nella zona sud, costituito da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e due balconi. L'altro, di maggiori

dimensioni posto a nord, si compone di ingresso, salotto, cucina, bagno, corridoio, tre camere da letto, bagno e due balconi **(foto dalla n. 58 alla n. 69).**

La superficie commerciale è risultata pari a mq. 250 oltre a mq. 58 di balconi per ciascun piano;

- piano terzo **(all. n. 11)**

avente anch'esso accesso dalla scala interna e dall'ascensore, si compone di n. 4 locali principali aventi altezza variabile al colmo da m. 1.80 e m. 2.30 circa, oltre a tre locali aventi altezza ridotta posti in prossimità della gronda.

Il piano risulta adibita a magazzino e ripostiglio e presenta superficie commerciale di mq. 240 circa.

L'edificio verte in buono stato di manutenzione e conservazione risulta provvisto di infissi in legno protetti esternamente da tapparelle e doppie finestre in alluminio, impianto di illuminazione e di FM, ascensore, telefonico, impianto idrico, fognario e sanitario tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con generatore alimentato a gasolio;

**2) beni immobili in Comune di Collazzone (colore rosso all. n. 12)**

Trattasi di due appezzamenti di terreno posti lungo la superstrada E45 in loc. Collepepe e, precisamente:

- particella n. 198 **(foto n. 75, 76)**: presenta forma triangolare allungata, giacitura pianeggiante, superficie

catastale di mq. 2360 ed è confinante ad Est tra la Superstrada E45 e ad ovest la strada statale Tiberina mentre a nord confina con la stazione di servizio posto in direzione sud. Il terreno risulta posizionato ed accessibile direttamente dalla Tiberina con la quale presenta un fronte di circa m. 160, mentre presenta un fronte di circa m. 140 con la superstrada E45. Alla data dei sopralluoghi il terreno si presentava inutilizzato ed invaso da vegetazione spontanea.

- particella n. 166 (**foto n. 77, 78**): presenta forma a parallelogramma, giacitura in parte pianeggiante ed in parte in declivio, superficie catastale di mq. 1940 ed è confinante a Nord con la Superstrada E45, ad ovest con la stazione di servizio posta lungo la corsia nord, nei rimanenti lati con altra proprietà. Il terreno risulta posizionato lungo la superstrada E45 con la quale presenta un fronte di m. 65 circa ed è posto ad una quota sensibilmente inferiore al piano strada della E45. Alla data dei sopralluoghi il terreno si presentava in parte incolto ed invaso da vegetazione spontanea ed in parte coltivato.

b) Beni immobili di proprietà della Moretti snc:

**1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz.**

**Collepepe Strada Provinciale n. 375 (colore rosso all. n.**

**13)**

Trattasi di ampio complesso immobiliare, ubicato in Comune di

Collazzone fraz. Collepepe lungo la SP n. 375 che da Marsciano conduce alla Superstrada E45 dalla quale dista poche centinaia di metri ed è da questa immediatamente raggiungibile dall'uscita E45 di Marsciano.

Esso è costituito a sua volta da un ampio appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 10000 sul quale insistono tre corpi di fabbrica principali rappresentati, rispettivamente, da un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra adibito a bar ed ufficio al piano terra e ad abitazione ed ufficio al piano primo, un fabbricato retrostante adibito ad officina, una stazione di distribuzione carburanti e fabbricati accessori adibiti a stazione di compressione del metano e cabina elettrica. L'insediamento insiste su un lotto di terreno pianeggiante avente forma a parallelogramma recintato nei tre confini con rete metallica mentre nel fronte strada presenta fronte libero e due ampi accessi carrabili, l'area confina a nord, est ed ovest con altra proprietà ed a sud con la SP n. 375.

Il terreno, oltre ad essere occupata dal sedime dei fabbricati, è caratterizzata dalla presenza di un ampio piazzale in parte bitumato ed in parte pavimentato con mattonelle autobloccanti il tutto per una superficie di mq 4000 circa; la restante porzione risulta in parte in massiciata per una superficie di mq 1800 ed è destinata ad area di parcheggio, manovra e sosta degli autoveicoli, mentre nella zona nord-est, est ed ovest risulta in parte inerbita ed in parte occupata da alberature. La viabilità

interna della proprietà è buona come disposizione, dislocazione, ampiezza e facilità di transito ad ogni tipo di automezzo **(foto n. 1, 2, 3).**

Per quanto riguarda la descrizione del complesso **(all. n. 14)** a partire dall'accesso dalla SP si rileva la zona (isola) adibita a stazione di rifornimento carburanti costituita, nella zona fronte strada, dall'impianto per la distribuzione del metano composto da due erogatori a due pistole ciascuno protette da una pensilina metallica della superficie di mq 140 circa **(foto n. 4, 5).**

Nella zona retrostante si rileva l'impianto di distribuzione benzina e diesel rappresentato due isole di distribuzione per un totale di tre erogatori posti su due file (1 a due pistole, 2 a sei pistole) oltre a colonnina acqua/aria ed un accettatore self service, il tutto coperto da una pensilina metallica della superficie di mq 260 circa **(foto n. 6, 7).** Nella zona sottostante le pensiline il piazzale risulta pavimentato con mattonelle autobloccanti.

La stazione di distribuzione metano e carburanti verte in buone condizioni di uso e manutenzione con impianti perfettamente funzionanti.

Proseguendo verso nord si rileva il fabbricato edificato in muratura tradizionale intonacata esternamente ed internamente, copertura a padiglione e manto in tegole **(foto n. 8, 9, 10, 11).**

Al piano terra si rileva la porzione adibita a bar rappresentata da un ampio locale principale **(foto n. 12, 13)** provvisto di due accessi dall'esterno; dal locale principale si accede ad un piccolo

magazzino per prodotti non alimentari a sua volta comunicante con il servizio igienico destinato al personale. Dal locale bar si accede inoltre al laboratorio destinato alla preparazione dei prodotti alimentari comunicante, a sua volta, con il magazzino prodotti alimentari.

La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 100 circa.

Al medesimo piano si rileva l'ufficio del gestore ed il piccolo locale destinato ad esposizione comunicante con il magazzino olii; allo stesso piano sono inoltre presenti i servizi igienici composti da quattro locali provvisti di accesso indipendente dall'esterno e la porzione occupata dal vano scala di accesso al piano superiore. La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 76 circa.

Al piano superiore (**all. n. 15**) accessibile a mezzo di scala interna avente origine al piano terra del retro dell'edificio, (**foto n. 14, 15**) sono presenti due unità immobiliari una catastalmente adibita ad ufficio ed una ad appartamento.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si compone di un soggiorno provvisto di angolo cottura comunicante sulla sinistra entrando con il terrazzo; frontalmente si accede alla zona notte composta da un disimpegno comunicante con il servizio igienico e con n. 3 camere a letto (**foto dalla n. 16 alla n. 22**) La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 103 circa.

Sempre dalla predetta scala si accede all'ufficio composto da un ingresso comunicante a sua volta con un locale adibito ad ufficio dal quale si accede, a mezzo di disimpegno, all'altro ufficio ed al servizio igienico. La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 73 circa.

L'edificio che verte in buono stato di manutenzione e conservazione risulta provvisto di impianto elettrico, infissi in alluminio, impianto di illuminazione e di FM, telefonico, impianto idrico, fognario e sanitario tutti sottotraccia.

Proseguendo ancora verso nord si rileva l'edificio adibito ad officina (**foto n. 23, 24, 25, 26**) (**all. n. 16**) avente forma rettangolare ed elevantesi sul solo piano terra, risulta realizzato in elementi prefabbricati e tamponatura in muratura intonacata, copertura piana, risulta suddiviso in tre unità immobiliari tramezzate tra loro con pannelli coibentati, provviste di ampi accessi carrabili chiusi da serrande motorizzate oltre che da accessi pedonali provvisti di infissi in alluminio. All'interno presentano pavimento di tipo industriale, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sopratraccia, le finestre sono in alluminio.

L'edificio verte in buono stato di manutenzione e conservazione risulta provvisto di impianto elettrico, di illuminazione e di FM, impianto idrico, fognario e sanitario. La superficie commerciale complessiva è risultata pari mq. 260 circa.

Nella zona nord-ovest della proprietà è presente il fabbricato destinato ad ospitare i n. 3 compressori per il gas metano

rappresentato da un fabbricato in muratura elevantesi sul solo piano terra provvisto di copertura a padiglione e manto in tegole **(all. n. 17) (foto n. 27)** e recintato con rete metallica sui lati avente superficie commerciale complessiva pari mq. 50 circa.

Infine, nella zona in prossimità del confine nord, è presente il piccolo manufatto **(all. n. 18)** destinato ad ospitare la cabina Enel ed avente superficie di mq 18 .

**2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada Provinciale n. 421 al km. 5+600 (colore rosso all. n. 19).**

Trattasi di complesso immobiliare, ubicato in Comune di Collazzone lungo la SP n. 421 al km. 5+600 a ridosso dell'abitato di Collazzone.

Esso è costituito a sua volta da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 1660 sul quale insiste un fabbricato principale adibito a bar ed ufficio, una stazione di distribuzione carburanti oltre a fabbricati accessori adibiti a tettoia, magazzini ecc. L'insediamento insiste su un lotto di terreno pianeggiante avente forma irregolare allungata recintato nei confini con rete metallica mentre nel fronte strada risulta libero e presenta due ampi accessi carrabili, il tutto confinante a nord con la SP n. 421, a sud con la scarpata di altra strada di viabilità interna.

Sull'area, oltre ai fabbricati, si rileva un ampio piazzale in parte bitumato, in parte in mattonelle autobloccanti destinato ad area di parcheggio, manovra e sosta degli autoveicoli, mentre nella zona ovest si rileva un'area a verde occupata da alberi. La viabilità

interna della proprietà è buona come disposizione, dislocazione, ampiezza e facilità di transito ad ogni tipo di automezzo **(foto n. 28, 29).**

Per quanto riguarda la descrizione del complesso **(all. n. 20)** a partire dall'accesso dalla SP si rileva la zona (isola) adibita a stazione di rifornimento carburanti costituita da tre erogatori a due pistole ciascuno, un accettatore self service, una colonnina acqua/aria il tutto coperto da una pensilina metallica della superficie di mq 75 circa **(foto n. 30)**. Nella zona sottostante le pensiline il piazzale risulta pavimentato con mattonelle autobloccanti.

La stazione di distribuzione carburanti verte in buone condizioni di uso e manutenzione con impianti perfettamente funzionanti.

Proseguendo verso sud si rileva il fabbricato principale edificato in muratura tradizionale intonacata esternamente ed internamente, copertura ad una falda **(vedi foto n. 30)**. Si compone a partire da sinistra di una porzione adibita ad ufficio del gestore, un servizio igienico e la centrale termica. Proseguendo sulla destra si rileva la zona bar costituita da un locale principale dal quale sulla sinistra entrando si accede alla zona adibita sala giochi comunicante a sua volta con il servizio igienico provvisto di antibagno ed un disimpegno tramite il quale si accede al magazzino ed all'ufficio del gestore **(foto dalla n. 31 alla n. 35)**.

Dal locale principale si accede inoltre, sulla sinistra, ad un piccolo ripostiglio e sulla destra alla zona ricettiva provvista anche di due

locali ad uso magazzino. La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 180 circa.

Proseguendo ancora sulla destra è presente un manufatto adibito a sala ricreativa (**foto n. 36, 37, 38**) avente struttura portante e tamponature in legno, copertura piana protetta da guaina bituminosa, all'interno si rileva il pavimento in autobloccanti, impianto elettrico sopra traccia.

La superficie commerciale di tale porzione è risultata pari mq. 70 circa.

Sulla sinistra del fabbricato principale è presente la zona destinata ad autolavaggio provvista di pavimento in cemento ed in parte coperta da una pensilina avente struttura portante in metallo e superficie coperta di mq. 45 circa (**vedi foto n. 28**) (**all. n. 21**).

Proseguendo ancora sulla sinistra sono presenti due manufatti in metallo uno dei quali adibito a ripostiglio e l'altro, di maggiori dimensioni, adibito a deposito gomme, il tutto per una superficie commerciale di mq. 22 circa (**vedi foto n. 28**).

Tutti gli edifici in precedenza descritti vertono in buono stato di manutenzione e conservazione, quello principale risulta provvisto di impianto elettrico, infissi in alluminio, impianto di illuminazione e di FM, telefonico, impianto idrico, fognario e sanitario tutti sottotraccia.

### **3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano**

#### **loc. Schiavo (colore rosso all. n. 22).**

Trattasi di un lotto di terreno della superficie catastale di mq.

6725 posto a ridosso dell'abitato di Schiavo a diretto contatto sia della zona urbanizzata ed abitata di recente sviluppo caratterizzata, per lo più, da insediamenti di tipo residenziale sia della zona industriale caratterizzata da insediamenti industriali anche di notevoli dimensioni.

Il terreno risulta posizionato ed accessibile direttamente dall'incrocio tra la strada provinciale (via della Resistenza) e la strada che conduce all'insediamento industriale a mezzo della quale è possibile accedere al lotto con il quale presente un fronte di circa m. 130. Alla data dei sopralluoghi la strada presentava fondo bitumato in buone condizioni.

Il terreno presenta forma triangolare, confina a nord con la predetta strada, negli altri lati con aree private, presenta giacitura pianeggiante est ed attualmente risulta coltivato;

\*\*\*\*\*

***b) situazione urbanistica***

**destinazione urbanistica**

a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri :

**1)beni immobili in Comune di Marsciano**

Nel vigente PRG del Comune di Marsciano il terreno risulta insistere in zona **(all. n. 23):**

"B1: zone del consolidamento e riqualificazione prevalentemente residenziali" art. 14 delle NTA del PRG parte operativa del comune di Marsciano

"FM: attrezzature per i servizi della mobilità del tipo stazioni

ferroviarie e scalo merci, autostazioni, autoparchi, ricoveri e officine di mezzi pubblici, aree di servizio stradali, distributori ecc"" art. 43-44 delle NTA del PRG parte operativa del comune di Marsciano;

## **2)beni immobili in comune di Collazzone**

Nel vigente PRG del Comune di Collazzone i terreni risultano insistere in zona (**all. n. 24**):

- particella n. 166 "Fpr: zone per i servizi privati" art. 37 delle NTA del PRG parte operativa del comune di Collazzone
- particella n. 198 "zone di rispetto stradale" art. 40 delle NTA del PRG parte operativa e art. 29 delle NTA del PRG parte strutturale del comune di Collazzone;

Entrambi i terreni ricadono in aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua.

b) Beni immobili di proprietà della

### **1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz.**

#### **Collepepe Strada Provinciale n. 375**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno nel vigente PRG del Comune di Collazzone (**all. n. 25**), dalla consultazione degli atti comunali è risultato che il complesso insiste in zona classificata come FPr "zone per servizi privati" (art. 37 NTA PRG operativo);

### **2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada**

#### **Provinciale n. 421 al km. 5+600**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno nel

vigente PRG del Comune di Collazzone (**all. n. 26**), dalla consultazione degli atti comunali è risultato che il complesso insiste in zona classificata come FPr "zone per servizi privati" (art. 37 NTA PRG operativo).

**3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano loc.**

**Schiavo**

Nel vigente PRG del Comune di Marsciano il terreno risulta insistere in zona (**all. n. 27**):

"DBU: zone industriali ed artigianali esistenti di completamento e consolidamento" art. 38-39 delle NTA del PRG parte operativa del comune di Marsciano;

"VRi: aree di rispetto infrastrutturale" art. 52 delle NTA del PRG parte operativa del comune di Marsciano

**Autorizzazioni edilizie**

a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri

Per quanto riguarda la conformità urbanistica degli edifici, allo scrivente non è stato possibile prendere visione dei titoli abilitativi rilasciati per la costruzione degli stessi.

b) Beni immobili di proprietà della

**1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz.**

**Collepepe Strada Provinciale n. 375**

Per quanto comunicato dalla \_\_\_\_\_ i fabbricati sono stati edificati a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi (**all. n.**

**28**):

1) concessione edilizia n. 1127 del 27.04.2000

2) concessione edilizia n. 1127 del 29.01.2002

3) DIA prot. n. 652 del 01.02.2002

4) Agibilità n. 1127 del 28.03.2002

5) Permesso di costruire n. 1127 del 25.03.2004

6) Agibilità n. 1127 del 27.04.2004

7) DIA prot. n. 1556 del 09.03.2007

**2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada**

**Provinciale n. 421 al km. 5+600**

Per quanto comunicato dalla Moretti snc i fabbricati sono stati edificati a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi **(all. n.**

**29):**

1) concessione edilizia n. 1127 del 11.02.1992

\*\*\*\*\*

***c) Situazione catastale***

**a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri**

**1) beni immobili in Comune di Marsciano**

Nel C.F. del Comune di Marsciano **(all. n. 30):**

Ditta: proprietà

per 1/1

Foglio n. 142:

- particella n. 178 sub. 6, cat. C/6, cl. 7, cons mq 58, rendita Euro

179.73

- particella n. 178 sub. 7 cat. A/2, cl. 3, cons 8.5 vani, rendita Euro

570.68

- particella n. 178 sub. 8 cat. A/2, cl. 3, cons 8.5 vani, rendita Euro	
570.68	
- particella n. 178 sub. 11 cat. A/10, cl. 1, cons 3.5 vani, rendita Euro	
650.74	
- particella n. 178 sub. 15, cat. C/6, cl. 1, cons mq 6, rendita Euro 6.51	
- particella n. 178 sub. 16, cat. C/2, cl. 1, cons mq 78, rendita Euro	
189.33	
- particella n. 178 sub. 18, cat. C/6, cl. 4, cons mq 57, rendita Euro	
96.68	
- particella n. 178 sub. 20, cat. C/2, cl. 1, cons mq 71, rendita Euro	
172.34	
- particella n. 178 sub. 21, cat. A/2, cl. 3, cons vani 4, rendita Euro	
268.56	
- particella n. 178 sub. 22, cat. A/2, cl. 3, cons vani 5.5, rendita Euro	
369.27	
- particella n. 178 sub. 29 cat. A/10, cl. 1, cons 1.5 vani, rendita Euro	
278.89	
- particella n. 178 sub. 30 cat. C/1, cl. 1, cons mq 148, rendita Euro	
3172.08	
Si precisa che al CF la particella n. 178/28, che coincide con la	
particella n. 178 al CT, risulta indicata come bene comune non	
censibile a tutti i subalterni che insistono sulla predetta particella;	
Ditta: _____ proprietà	
per 4/6	
	proprietà per 1/6



10.97

3) Beni immobili di proprietà della

**1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz.**

**Collepepe Strada Provinciale n. 375**

Nel C.F. del Comune di Collazzone (**all. n. 33**):

Ditta: in Marsciano

proprietà 1/1

Foglio n. 19:

- particella n. 120 sub. 6 cat. A/10, cl. U, cons 3 vani, rendita Euro

519.04

- particella n. 120 sub. 3 cat. A/3, cl. 2, cons 4.5 vani, rendita Euro

218.46

- particella n. 120 sub. 6 cat. D/7, rendita Euro 310.00

- particella n. 120 sub. 7 cat. D/7, rendita Euro 370.00

- particella n. 120 sub. 8 cat. D/7, rendita Euro 666.00

- particella n. 120 sub. 11 cat. C/1, cl. 2, rendita Euro 1341.90

- particella n. 120 sub. 12 cat. E/3, rendita Euro 9249.00

- particella n. 120 sub. 13 cat. D/8, rendita Euro 806.00

- particella n. 120 sub. 14 cat. C/2, cl. 2 rendita Euro 30.99

Le planimetrie dei predetti immobili (**all. n. 34**) sono conformi allo stato di fatto.

La corte ed i sedimi dei fabbricati risultano così censiti nel C.T. del comune di Collazzone (**all. n. 35**):

Ditta: aree di enti urbani e promiscui

Foglio n. 19

- particella n. 120, ha 01.00.00, rendita Euro 0

**2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada**

**Provinciale n. 421 al km. 5+600**

Nel C.F. del comune di Collazzone (**vedi all. n. 33**):

Ditta:

proprietà 1/1

Foglio n. 31:

- particella n. 307 sub. 2 cat. C/1, cl. 2, cons mq 160, rendita Euro

2214.57

- particella n. 307 sub. 3 cat. E/3, rendita Euro 3798.00

Le planimetrie dei predetti immobili (**all. n. 36**) sono conformi allo stato di fatto, non è stato accatastato il fabbricato in legno ad uso ricreativo.

La corte ed i sedimi dei fabbricati risultano così censiti nel C.T. del comune di Collazzone (**all. n. 37**):

Ditta: aree di enti urbani e promiscui

Foglio n. 31

- particella n. 307, ha 0.16.60, rendita Euro 0

**3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano**

**loc. Schiavo**

Nel C.T. del comune di Marsciano (**all. n. 38**):

Ditta:

proprietà 1/1

Foglio n. 142

- particella n. 442, seminativo, cl. 3, ha 0.23.45, RD euro 10.29, RA

euro 10.90	
- particella n. 456, seminativo, cl. 3, ha 0.43.80, RD euro 23.75, RA	
euro 21.49	
<b>d) provenienza e gravami</b>	
a) <u>Beni immobili di proprietà dei sig.ri</u> :	
Per detti beni allo scrivente non è stato fornito l'atto di	
provenienza. Lo scrivente Sulla base delle visure effettuate presso	
la Conservatoria dei RRII di Perugia al 12.06.2017 sui predetti	
immobili gravano <b>(all. n. 39):</b>	
- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del	
25.09.2015 rep. n. 2049/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.	
3245 per la quota capitale di euro 750614.24 e la somma a	
garanzia di euro 760000.00 in favore della Veneto Banca SCPA;	
- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del	
25.09.2015 rep. n. 2050/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.	
3246 per la quota capitale di euro 187440.41 e la somma a	
garanzia di euro 195000.00 in favore della Veneto Banca SCPA;	
- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del	
25.11.2016 rep. n. 997/2016 iscritta in data 19.01.2017 al n. 182	
per la quota capitale di euro 164937.99 e la somma a garanzia di	
euro 190000.00 in favore della Banca Popolare di Spoleto spa ;	
- l'ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e	
avviso di accertamento esecutivo del 10.04.2017 rep. n.	
2219/2017 iscritta in data 18.04.2017 al n. 1554 per la quota	
capitale di euro 159071.00 e la somma a garanzia di euro	

	318142.00 in favore della Equitalia Servizi di Riscossione spa;	
	b) Beni immobili di proprietà della	
	<b><u>1) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone fraz.</u></b>	
	<b><u>Collepepe Strada Provinciale n. 375</u></b>	
	Il terreno sul quale sono stati realizzati i fabbricati è pervenuto	
	alla Moretti snc con atto a rogito notaio Ventura del 05.02.1994	
	rep n. 103572 racc 7991 trascritto a Perugia il 25.02.1994 al n.	
	2948 <b>(all. n. 40)</b>	
	Con atto a rogito notaio Bolognesi del 21.11.1997 rep. n. 23647	
	trascritto a Perugia il 24.12.1997 al n. 18329 la	
	costituiva servitù di metanodotto in favore della SNAM spa sulla	
	particella n. 122 del foglio n. 19 (successivamente fusa con la n.	
	120).	
	Sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR II	
	di Perugia con repertori aggiornati al 22.06.2016 sui predetti	
	immobili gravano:	
	- l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	finanziamento a rogito Notaio Anedda del 26.11.2007 rep. n.	
	170342/8402 iscritta in data 27.11.2007 al n. 10526 per la quota	
	capitale di euro 1500000.00 e la somma a garanzia di euro	
	2625000.00 in favore della Banca Intesa Mediocredito spa <b>(all. n.</b>	
	<b>41);</b>	
	- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del	
	25.09.2015 rep. n. 2049/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.	
	3245 per la quota capitale di euro 750614.24 e la somma a	

garanzia di euro 760000.00 in favore della Veneto Banca SCPA

**(all. n. 42);**

- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
25.09.2015 rep. n. 2050/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.

3246 per la quota capitale di euro 187440.41 e la somma a

garanzia di euro 195000.00 in favore della Veneto Banca SCPA

**(all. n. 43);**

- l'ipoteca del 10.02.2016 rep. n. 1711/2016 iscritta in data  
11.02.2016 al n. 462 per la quota capitale di euro 50243.69 e la

somma a garanzia di euro 100487.38 in favore della Equitalia spa

**(all. n. 44);**

- l'ipoteca del 14.04.2016 rep. n. 1784/2016 iscritta in data  
14.04.2016 al n. 1259 per la quota capitale di euro 415601.43 e

la somma a garanzia di euro 831202.86 in favore della Equitalia

spa **(all. n. 45);**

## **2) Complesso immobiliare in Comune di Collazzone Strada**

### **Provinciale n. 421 al km. 5+600**

Il terreno sul quale sono stati realizzati i fabbricati è pervenuto

alla \_\_\_\_\_ con atto a rogito notaio Clementi del 09.02.1991

rep n. 79030 racc 5175 trascritto a Perugia il 27.02.1991 al n.

4134 **(all. n. 46)** e con atto a rogito notaio Clementi del

09.02.1991 rep. n. 79031 racc. 5176 trascritto a Perugia il

27.02.1991 al n. 4135 **(all. n. 47).**

Sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RRII

di Perugia con repertori aggiornati al 22.06.2016 sui predetti

immobili gravano:

- l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a rogito Notaio Anedda del 30.07.2008 rep. n. 173533/9217 iscritta in data 30.07.2008 al n. 5123 per la quota capitale di euro 780000.00 e la somma a garanzia di euro 1560000.00 in favore della Banca delle Marche spa **(all. n. 48)**.

- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.09.2015 rep. n. 2049/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n. 3245 per la quota capitale di euro 750614.24 e la somma a garanzia di euro 760000.00 in favore della Veneto Banca SCPA **(vedi all. n. 42);**

- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25.09.2015 rep. n. 2050/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n. 3246 per la quota capitale di euro 187440.41 e la somma a garanzia di euro 195000.00 in favore della Veneto Banca SCPA **(vedi all. n. 43);**

- l'ipoteca del 10.02.2016 rep. n. 1711/2016 iscritta in data 11.02.2016 al n. 462 per la quota capitale di euro 50243.69 e la somma a garanzia di euro 100487.38 in favore della Equitalia spa **(vedi all. n. 44);**

- l'ipoteca del 14.04.2016 rep. n. 1784/2016 iscritta in data 14.04.2016 al n. 1259 per la quota capitale di euro 415601.43 e la somma a garanzia di euro 831202.86 in favore della Equitalia spa **(vedi all. n. 45);**

**3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano**

**loc. Schiavo**

Il terreno è pervenuto alla con atto a rogito notaio

Ludovici del 24.07.1993 rep n. 80227 racc 326824 trascritto a

Perugia il 02.08.1993 al n. 10091.

Sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RRII

di Perugia con repertori aggiornati al 22.06.2016 sui predetti

immobili gravano:

- l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

finanziamento a rogito Notaio Anedda del 30.07.2008 rep. n.

173533/9217 iscritta in data 30.07.2008 al n. 5123 per la quota

capitale di euro 780000.00 e la somma a garanzia di euro

1560000.00 in favore della Banca delle Marche spa **(vedi all. n.**

**48);**

- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del

25.09.2015 rep. n. 2049/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.

3245 per la quota capitale di euro 750614.24 e la somma a

garanzia di euro 760000.00 in favore della Veneto Banca SCPA

**(vedi all. n. 42);**

- l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del

25.09.2015 rep. n. 2050/2015 iscritta in data 06.10.2015 al n.

3246 per la quota capitale di euro 187440.41 e la somma a

garanzia di euro 195000.00 in favore della Veneto Banca SCPA

**(vedi all. n. 43);**

- l'ipoteca del 10.02.2016 rep. n. 1711/2016 iscritta in data

11.02.2016 al n. 462 per la quota capitale di euro 50243.69 e la

somma a garanzia di euro 100487.38 in favore della Equitalia spa

**(vedi all. n. 44);**

- l'ipoteca del 14.04.2016 rep. n. 1784/2016 iscritta in data  
14.04.2016 al n. 1259 per la quota capitale di euro 415601.43 e

la somma a garanzia di euro 831202.86 in favore della Equitalia  
spa **(vedi all. n. 45);**

***e)contratti di locazione***

-Contratto di affitto di azienda conduttore

residente in Collazzone (Pg) Strada del Convento, 46 redatto in  
data 27.04.2000 con firme autenticate dal de-cuius

ex notaio in Marsciano in pari data, situato in Strada della

barca (Fraz. Collepepe Strada Provinciale 375 km. 0+700) **(all. n.  
49);**

-Contratto di affitto di locali ad uso commerciale conduttore

(Pg)

stipulato in data 8/11/2010 registrato presso l'Agenzia Delle

Entrate di Perugia il 31.12.2010 al n. 16°31 mod. 3 avente per

oggetto un immobile ad uso diverso sito in Collazzone Loc.

Collepepe Strada Provinciale 375 località la barca;

- Contratto di affitto di ramo di azienda conduttore

con sede in Frazione Tavernelle Zona Industriale

redatto in data 05.11.2013 con autentica di firme da parte del Dr.

Giuseppe Brunelli, notaio in Perugia, ivi registrato in data

12/11/2013 al n.ro 21859;

-Contratto di affitto di locali ad uso commerciale conduttore sig.



comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene, mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre a posteriori in quanto relativo ad una transazione già avvenuta.

In particolare, in questa specifica circostanza allo scopo di giungere ad un dato finale tanto più possibile vicino e prossimo al vero valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto procedere alla determinazione del valore del complesso immobiliare con applicazione del metodo di **stima sintetico comparativo per valori tipici.**

In particolare nell'applicazione del predetto metodo di valutazione, per uniformare i parametri tecnici di riferimento, si è ritenuto applicare e calcolare per i fabbricati la superficie commerciale espressa in metri quadrati e per il terreno la superficie catastale espressa pure in metri quadri, ciò in quanto tale modo di operare si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti tecnici oggettivi. Oltre a ciò nella determinazione del valore degli immobili sono stati presi in considerazione una serie di fattori e circostanze che influenzano positivamente/negativamente il valore del compendio in esame, ed in particolare:

**Consistenza**

Per quanto riguarda i beni in Comune di Marsciano, trattasi di complesso immobiliare a specifica destinazione e funzionale alla distribuzione di carburanti e servizi annessi quali bar, sala ricreativa ecc. e di deposito carburanti razionalmente strutturati per l'attività svolta completati da un edificio di civile abitazione di rilevante consistenza che può essere utilizzato in maniera autonoma rispetto alla stazione di servizio ed al deposito carburanti. Per quanto riguarda i terreni in Comune di Collazzone, trattasi di due lotti di terreno il primo dei quali avente ottima ubicazione in quanto potenzialmente sfruttabile per attività di distribuzione carburante, l'altro è posto in zona edificabile per servizi. In ordine alle stazioni di rifornimento in comune di Collazzone trattasi di due complessi immobiliari a specifica destinazione e funzionali alla distribuzione di carburanti e servizi annessi quali bar, sala ricreativa ecc. di recente realizzazione e razionalmente strutturati per l'attività svolta. La struttura di Collepepe è inoltre arricchita dalla distribuzione di metano, officina ed alloggi. Il terreno edificabile posto nella zona industriale di Schiavo a presenta forma, estensione e giacitura che ne consentono la facile edificabilità;

### **Ubicazione**

Per il complesso immobiliare in Marsciano l'ubicazione è buona in quanto la struttura è posta lungo la strada principale di Schiavo in zona di immediata individuazione e di comodo accesso.

Stesso discorso per il lotto di terreno posto lungo la carreggiata

sud della Superstrada E45; per quanto riguarda il lotto di terreno edificabile in prossimità della carreggiata nord l'ubicazione è discreta in quanto anche se non è posto alla stessa quota della superstrada, lo stesso risulta potenzialmente utilizzabile per l'ampliamento della zona a servizi;

L'ubicazione della struttura di Collepepe è da ritenere ottima in quanto posta in corrispondenza dell'uscita di Marsciano in zona di immediata individuazione e di comodo accesso dalla superstrada E45 che dista poche centinaia di metri oltre che ben servita dalla viabilità locale. Buona per quanto riguarda la stazione di rifornimento di Collazzone posta a ridosso del centro storico lungo la strada principale. Buona la posizione del terreno edificabile posto nella zona industriale di Schiavo a confine con la strada principale e pertanto di facile accessibilità ed individuabilità;

#### **Accessi, piazzali e spazi circostanti**

Per il complesso immobiliare in Marsciano, le aree circostanti risultano in buono stato di manutenzione e conservazione corredando adeguatamente il complesso immobiliare con superfici più che abbondanti per le normali esigenze in funzione delle superfici coperte.

Parimenti buona risulta la comodità di accesso alle aree in quanto esistono ingressi principali correttamente posizionati oltre che di ampie dimensioni risultando transitabili con qualsiasi automezzo.

Per i beni in Comune di Collazzone, vedasi quanto sopra riferito in ordine alla ubicazione.

Le aree circostanti i le due stazioni di rifornimento in Comune di Collazzone risultano in buono stato di manutenzione e conservazione corredando adeguatamente i complessi immobiliare con superfici più che abbondanti per le normali esigenze in funzione delle superfici coperte. Parimenti buona risulta la comodità di accesso alle aree in quanto esistono ingressi principali correttamente posizionati oltre che di ampie dimensioni risultando transitabili con qualsiasi automezzo. Per quanto riguarda il lotto edificabile in comune di Marsciano, questo come detto ha accesso diretto dalla strada, in buona posizione ed esposizione, facilmente individuabile e raggiungibile da viabilità ordinaria, fattori questi che influenzano positivamente non solo il valore commerciale ma anche la sua appetibilità.

#### **Caratteristiche costruttive**

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono di tipo normale ed ordinario per l'attuale destinazione produttiva ed abitativa. Buone le finiture interne ed esterne e la qualità degli impianti;

#### **Stato di conservazione e manutenzione degli immobili – dotazione di impianti**

Gli edifici e le aree pertinenziali sono in piena efficienza funzionale ed in buono stato di manutenzione e conservazione risultando essere state eseguite operazioni di manutenzione sia agli immobili che agli impianti. Nella presente valutazione lo scrivente ha ritenuto inserire anche gli impianti stabilmente infissi nei beni immobili quali serbatoi, tubazioni, cablaggi, pompe ecc.

## Edificabilità

Si tenga presente che parte del complesso immobiliare insiste in zona B1 e quindi potenzialmente sfruttabile ai fini edificatori ad uso residenziale;

\*\*\*\*\*

Passando quindi a valutare gli immobili di cui trattasi lo scrivente procederà nell'ordine in precedenza esposto andando ad applicare il procedimento di **stima sintetico comparativo per valori**

**tipici.** Le stime possono essere eseguite, come detto, in base a vari "criteri di stima" e si ritiene, a giudizio dello scrivente, che nel caso in esame il criterio più rispondente al quesito formulato di quello del "più probabile valore di mercato", seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito, in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi e di mercato, applicati e sperimentati in recenti compravendite di beni simili nelle zone di riferimento.

Per l'applicazione di questo metodo è ovviamente necessaria una preliminare analisi ed un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato già applicati e sperimentati nel libero mercato delle zone di insidenza del complesso in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare. Nel nostro caso, per poter applicare questo metodo di stima, lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, tutta una serie di indagini ed in particolare:

- scelta dei parametri tecnici di riferimento come in

precedenza già indicati;

- indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi

unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione,

possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite

praticate nelle zone ove insistono gli immobili;

- successiva individuazione dei prezzi unitari dei parametri

tecnici di riferimento prescelti, apportando le opportune aggiunte

e/o detrazioni ai prezzi rilevati sulla base delle effettive reali

caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;

- individuazione della superficie commerciale dei fabbricati

(espresse in metri quadrati) e della superficie catastale dei terreni

(espressa in metri quadrati);

- definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Per quanto riguarda la valutazione dei fabbricati ad uso

distribuzione carburanti, trattasi di strutture per le quali non è

facile trovare termini di paragone in zona, lo scrivente ha dovuto

allegare l'area oggetto di indagine al fine di reperire dati probanti,

tenendo presente i molteplici fattori - sia positivi che negativi in

precedenza indicati - ritenuti influenti e condizionanti ai fini della

determinazione del valore di mercato. In ultimo, per quanto

concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte

per la raccolta dei dati ed informazioni necessari alla definizione

dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione,

giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione,

destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente

riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite  
 indagini conoscitive sia presso studi notarili, agenzie ed agenti  
 immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.  
 Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e  
 paragonati a valori certi riportati nelle pubblicazioni della Camera  
 di Commercio, e banca dati OMI. I dati così raccolti sono stati  
 quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in  
 base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche  
 del momento di riferimento della presente valutazione al fine di  
 giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui  
 basare il presente giudizio di stima, sulla base delle aggiunte e/o  
 detrazioni ai valori unitari conseguenti alle caratteristiche  
 intrinseche ed estrinseche dei beni in precedenza meglio indicate  
 e descritte, ottenendo in ultimo il seguente risultato:

a) Beni immobili di proprietà dei sig.ri per  
i diritti di 1/2 ciascuno:

**1) complesso ad uso bar, uffici, stazione di servizio, deposito carburanti in Comune di Marsciano loc. Schiavo**

**fabbricati**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
142	178	29 30	terra	bar ufficio e locali accessori	mq.	248,00	€ 1.400,00	€ 347.200,00
142	178	28	terra	pensilina	mq.	120,00	€ 200,00	€ 24.000,00
142	178	28	terra	Impiantistica, n. 3 pompe multiprodotto, tubazioni serbatol ecc				€ 300.000,00
142	178	28	terra	n. 9 serbatol carburanti				€ 30.000,00
142	178 272	15	terra	tettola	mq.	100,00	€ 300,00	€ 30.000,00
142	178 272	15	terra	magazzino	mq.	80,00	€ 375,00	€ 30.000,00
142	178 272	15 28	terra	baie carico e scarico				€ 12.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 773.200,00</b>

**2) edificio di abitazione in Comune di Marsciano loc. Schiavo**

**fabbricati**

142	178	18	terra	tettola	mq.	55,00	€ 450,00	€ 24.750,00
142	178	20	S1	magazzino	mq.	50,00	€ 400,00	€ 20.000,00
142	178	20	S1	fondo	mq.	25,50	€ 250,00	€ 6.375,00
142	178	11	terra	ufficio	mq.	75,50	€ 1.000,00	€ 75.500,00
142	178	6 7 22	terra	garage magazzino	mq.	166,00	€ 600,00	€ 99.600,00
142	178	16	terra	magazzino	mq.	62,00	€ 500,00	€ 31.000,00
142	178	7 21	primo	appartamenti	mq.	250,00	€ 900,00	€ 225.000,00
142	178	7 21	primo	terrazzi	mq.	58,00	€ 300,00	€ 17.400,00
142	178	8 22	secondo	appartamenti	mq.	250,00	€ 900,00	€ 225.000,00
142	178	8 22	secondo	terrazzi	mq.	58,00	€ 300,00	€ 17.400,00
142	178	8 22	terzo	soffitte	mq.	240,00	€ 500,00	€ 120.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 862.025,00</b>

**3) corti e sedimi del fabbricati di cui ai punti 1 e 2**

**Terreni edificabili**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
142	178 272	28 parte	terra	area in B1	mq.	2.895,00	€ 40,00	€ 115.800,00
142	178	28 parte	terra	area in FM	mq.	2.130,00	€ 80,00	€ 170.400,00
<b>TOTALE</b>							<b>5.025,00</b>	<b>€ 286.200,00</b>

**4) terreni in Comune di Collazzone loc. Collepepe**

**Terreni edificabili**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
17	166		terra	area Fpr	mq.	1.940,00	€ 50,00	€ 97.000,00
17	198		terra	zone di rispetto stradale	mq.	2.360,00	€ 70,00	€ 165.200,00
<b>TOTALE</b>							<b>4.300,00</b>	<b>€ 262.200,00</b>

b) Beni immobili di proprietà della

**1) Complesso ad uso bar, uffici, stazione di servizio, officina e locali accessori in Comune di Collazzone fraz. Collepepe**

**fabbricati**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
19	120	12	terra	pensilina	mq.	140,00	€ 200,00	€ 28.000,00
19	120	12	terra	pensilina	mq.	260,00	€ 200,00	€ 52.000,00
19	120	11	terra	bar	mq.	100,00	€ 1.400,00	€ 140.000,00
19	120	13 14	terra	ufficio, servizi, magazzino, vano scala	mq.	76,00	€ 1.100,00	€ 83.600,00
19	120	3	primo	appartamento	mq.	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
19	120	2	primo	ufficio	mq.	73,00	€ 1.001,00	€ 73.073,00
19	120	3	primo	balcone	mq.	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
19	120	6 7 8	terra	officina	mq.	260,00	€ 700,00	€ 182.000,00
19	120	12	terra	gruppo compressori metano	mq.	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
19	120	12	terra	cabina elettrica	mq.	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
				n. 3 compressori metano				€ 150.000,00
				Implantistica, n. 2 pompe metano e n. 4 multiprodotto, tubazioni serbatoi ecc				€ 600.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 1.449.273,00</b>

**terreni**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
19	120		terra	area bitumata o pavimentata	mq.	4.000,00	€ 90,00	€ 360.000,00
19	120		terra	area in massicciata	mq.	1.800,00	€ 20,00	€ 36.000,00
19	120		terra	area incolta	mq.	4.200,00	€ 10,00	€ 42.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 438.000,00</b>

**2) Complesso ad uso bar, ufficio, stazione di servizio e locali accessori in Comune di Collazzone**

**fabbricati**

fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo
			piano	destinazione				
31	307	3	terra	pensilina	mq.	75,00	€ 200,00	€ 15.000,00
31	307	2 3	terra	bar, ufficio locali accessori	mq.	180,00	€ 1.200,00	€ 216.000,00
31	307	1	terra	sala ricreativa struttura in legno	mq.	70,00	€ 300,00	€ 21.000,00
31	307	3	terra	pensilina autoavaggio	mq.	45,00	€ 150,00	€ 6.750,00
31	307	3	terra	magazzini	mq.	22,00	€ 250,00	€ 5.500,00
				implantistica, n. 3 pompe multiprodotto, tubazioni, serbatoi ecc				€ 200.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>€ 464.250,00</b>

terreni									
fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo	
			piano	destinazione					
31	307		terra	area bitumata o pavimentata	mq.	1.250,00	€ 70,00	€ 87.500,00	
31	307		terra	area verde	mq.	410,00	€ 10,00	€ 4.100,00	
				<b>TOTALE</b>		<b>1.660,00</b>		<b>€ 91.600,00</b>	

**3) Lotto di terreno edificabile in Comune di Marsciano loc Schiavo**

terreni									
fg.	part.	sub.			u.m.	cons.	valore unitario	valore complessivo	
			piano	destinazione					
142	442 456		terra	area in zona DBU	mq.	4.900	€ 35,00	€ 171.500,00	
142	442 456		terra	area in zona Vri	mq.	1.825	€ 4,00	€ 7.300,00	
				<b>TOTALE</b>		<b>6.725,00</b>		<b>€ 178.800,00</b>	

Riepilogando:

Beni immobili di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ per i

diritti di 1/2 ciascuno **Euro 2.183.625,00.**

Beni immobili di proprietà della Moretti snc: **Euro 2.621.923,00.**

Per un valore complessivo pari a: Euro **4.805.548,00**

>>>><<<<

**4) INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

**DEI BENI MOBILI**

Lo scrivente, come specificamente richiesto, andrà qui di seguito ad individuare, descrivere e valutare i beni mobili di proprietà della \_\_\_\_\_ come indicati nell'inventario redatto dallo scrivente rappresentati da arredi da ufficio, arredi bar, attrezzature varie funzionali all'attività svolta nella struttura, giacenze di carburanti e lubrificanti. Lo scrivente procedeva nel mandato esaminando la consistenza, stato di uso e manutenzione

	di ciascun bene mobile redigendo l'inventario, costituente	
	<b>l'allegato n. 53</b> , che si intende qui integralmente trascritto nel	
	quale sono stati indicati i seguenti dati:	
	1) colonna n. 1 - numero di riferimento	
	2) colonna n. 2 - descrizione	
	3) colonna n. 3 - riferimento foto ( <b>all. n. 3</b> )	
	4) colonna n. 4 - quantità	
	5) colonna n. 5 6 - valore unitario e valore totale attuale	
	Trattasi, in particolare, di arredi, attrezzature ed impianti a	
	servizio principale del deposito carburanti di Schiavo, degli uffici	
	della Moretti snc e delle tre aree di servizio di Schiavo, Collepepe	
	e Collazzone e di prodotti petroliferi (carburanti e lubrificanti).	
	Gli arredi sono in discrete condizioni di uso e manutenzione, gli	
	impianti sono perfettamente funzionanti, caratterizzati da buona,	
	regolare e costante manutenzione nel corso degli anni e quindi da	
	ritenere in buona efficienza. Per quanto riguarda la valutazione lo	
	scrivente, come richiesto, andrà qui di seguito a determinare il più	
	probabile valore di mercato degli impianti, attrezzature, di	
	proprietà della soc. _____ nella qualità, quantità e stato di	
	conservazione indicate nell'inventario che precede.	
	Per la loro valutazione in primo luogo si ritiene evidenziare che:	
	- il valore attribuito ad ogni singolo bene tiene conto dello stato di	
	manutenzione e conservazione;	
	- i valori attribuiti ai singoli pezzi sono quelli correnti di mercato	
	nell'ipotesi di una vendita per proseguimento della attività.	

Per quanto riguarda i criteri di stima si precisa che, in questa particolare circostanza, lo scrivente, avendo accertato a seguito di approfondite e specifiche indagini esperite, che nel mercato è usuale ed ordinaria la vendita di impianti ed attrezzature simili e della stessa qualità di quelli oggetto della presente valutazione, ha ritenuto opportuno adottare, quale criterio di stima, quello sintetico comparativo per valori tipici e cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori unitari rilevabili nelle libere contrattazioni di beni simili a quelli oggetto di stima. Tale modo di operare, a giudizio di chi scrive, è da ritenere il più adatto e corrispondente allo scopo per cui la valutazione è stata richiesta (determinazione del più probabile valore di mercato delle attrezzature ed impianti) in quanto i prezzi unitari indicati per ciascun bene sono stati determinati sulla base di valori di mercato e quindi di vendita di beni simili, come emersi a seguito di analisi e ricerca di mercato personalmente esperita presso commercianti di arredi usati per uffici e bar, attrezzature da ufficio, presso aziende di produzione e relativi distributori. Ovviamente i prezzi unitari correnti di mercato sono stati rapportati alla realtà oggetto di stima, mediante le opportune "aggiunte e/o detrazioni" ai valori unitari in base ed in diretto rapporto alle effettive presunte condizioni intrinseche ed estrinseche, di manutenzione e di usura di ciascun bene.

In particolare nella valutazione dei vari impianti ed attrezzature si è tenuto conto di molteplici fattori tra i quali:

	- stato di conservazione ed usura delle singole componenti	
	accertato nel corso delle indagini svolte;	
	- della loro più o meno facile commerciabilità ed in particolare	
	della facilità di collocazione nel mercato in relazione alle richieste	
	degli operatori;	
	- le specifiche tecniche di ogni impianto;	
	- della più o meno obsolescenza tecnologica delle singole	
	macchine ed impianti in relazione alla tecnologia dei modelli	
	attualmente in produzione;	
	- del costo a nuovo di ogni singolo bene.	
	Su questi concetti e su queste basi lo scrivente, alle quantità,	
	qualità e natura dei singoli beni - come elencati e descritti	
	nell'inventario che precede - in ultimo è giunto alla	
	determinazione che il più probabile attuale valore di mercato degli	
	impianti, attrezzature di proprietà della _____ è pari ad	
	<b>Euro 23.868,30.</b>	
	>>>><<<<	
	Esaurito anche questo argomento nel capitolo finale	
	<b><u>5) CONCLUSIONI</u></b>	
	Lo scrivente in ultimo andrà brevemente a replicare che :	
	<b>a) ai beni immobili di proprietà dei sig.ri _____ e</b>	
	<b>_____ , per i diritti di ½ ciascuno, alla data</b>	
	<b>odierna, è stato attribuito il più probabile valore di</b>	
	<b>mercato di Euro 2.183.625,00;</b>	
	<b>b) ai beni immobili di proprietà della _____ con sede</b>	

in Terni, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di Euro 2.621.923,00;

c) ai beni mobili di proprietà della \_\_\_\_\_ alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di Euro 23.868,30;

d) per tutte le altre informazioni, dati e notizie lo scrivente rimanda integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, 26 giugno 2017.

il tecnico

**Dr. Roberto Catalani**