

LOTTO N. 12

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di terreno edificabile di mq 3.085, ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Loc. Madonna del Piano (Allegato n. 60 - estratto di mappa). Trattasi di zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale, a breve distanza dai principali servizi ed infrastrutture. L'area è rappresentata da un terreno in parte inerbito ed in parte urbanizzato, classificato dal vigente PRG come Zona C3, e fa parte di un piano urbanistico particolareggiato (lottizzazione residenziale convenzionata), approvata con deliberazione di C.C. n. 54 del 04/08/2009 (Allegato n. 61) e di cui all'atto di convenzione rogito Notaio Fabi rep. n. 75767/25168 del 02/07/2010 (Allegato n. 62). Il lotto oggetto di stima (Lotto n. 2 della lottizzazione) ha i seguenti standard urbanistici:

- Altezza massima: 10,50 m;
- Superficie fondiaria: 1.479,00 mq;
- Volume: 2.662,00 mc;
- Tipologia edilizia: singola, bifamiliare, plurifamiliare a blocco, in linea, a schiera;
- Parcheggi pertinenziali: > 266,20;
- Verde privato: > 369,75 (Allegato n. 63).

Si precisa che le opere di urbanizzazione previste nella convenzione sopra citata sono da considerarsi ultimate; sarà pertanto necessario procedere al collaudo delle opere ed alla cessione delle aree al Comune di Gualdo Tadino. I costi relativi al lotto in oggetto sono stati stimati in € 35.000,00 circa.

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted]
[redacted], proprietà [redacted]
[redacted], salvo altri.

DISPONIBILITA'

Allo stato attuale il terreno è libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.T. del Comune di Gualdo Tadino

Foglio 63 - particella 2273 – Qualità seminativo arborato - Classe 3 – Superficie 200 mq – R.D. € 0,41 – R.A. € 0,77

Foglio 63 - particella 2275 – Qualità seminativo arborato - Classe 3 – Superficie 1.490 mq – R.D. € 3,08 – R.A. € 5,77

Foglio 63 - particella 2276 – Qualità seminativo arborato - Classe 3 – Superficie 1.040 mq – R.D. € 2,15 – R.A. € 4,03

Foglio 63 - particella 2281 – Qualità vigneto - Classe U – Superficie 230 mq – R.D. € 0,89 – R.A. € 1,01

Foglio 63 - particella 2282 – Qualità vigneto - Classe U – Superficie 125 mq – R.D. € 0,48 – R.A. € 0,55

(Allegato n. 5 - visure catastali)

FORMALITÀ

Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 24 aprile 2017, redatta dal Notaio Dott. Filippo Brufani, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna

▪ TRASCRIZIONI

- N. 11852 R.P. del 20/07/2010: Convenzione edilizia a favore del Comune di Gualdo Tadino ed a carico dei sig.ri **[REDACTED]**, **[REDACTED]**

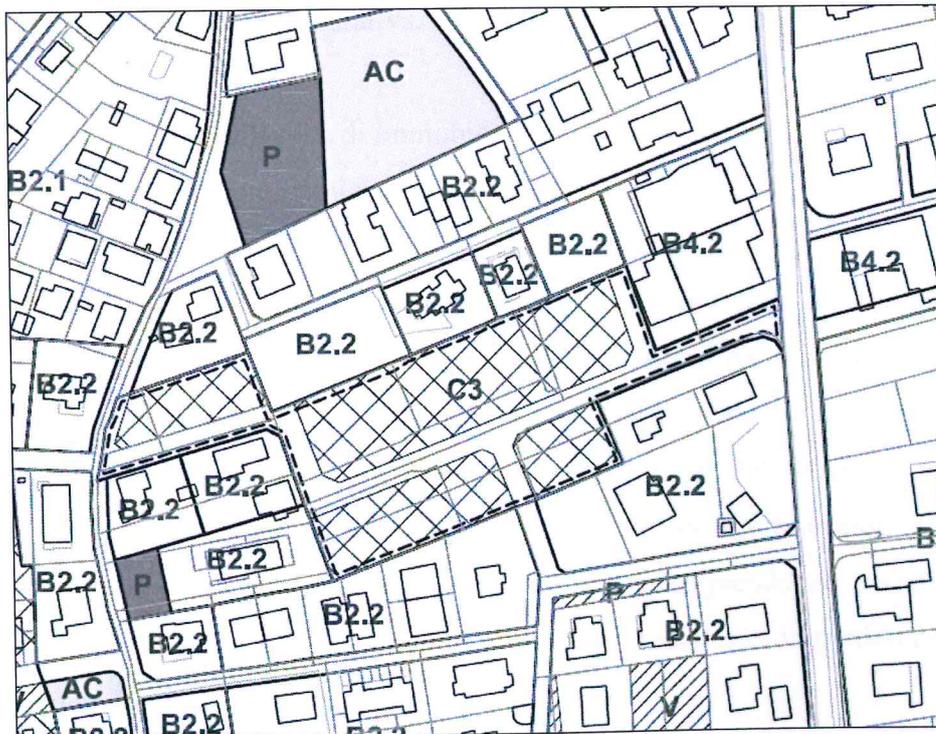
Nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Fabi il 20/02/2007, rep. n. 65396/18584, trascritto a Perugia il 13/03/2007 al n. 5022 di formalità, le parti si danno atto che sul terreno compravenduto esiste servitù di passaggio con qualsiasi mezzo, acquedotto, elettrodotta, gasdotto, fognatura, per linee telefoniche e simili a favore della particella n. 256

del foglio 63 (da cui sono derivate le particelle nn. 2273-2276-2275), gravante sulla particella n. 1232 per una larghezza di 5 m lungo il confine con la particella n. 257.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 20 gennaio 2017 (Allegato n. 17) l'area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale come "Zona C3: $IT = 1,5 \text{ mc/mq}$; $UT \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq}$; $SP \text{ min} = 40\% \text{ della ST}$; $IF \text{ min} = 1,45 \text{ mc/mq}$; $IF \text{ max} = 1,8 \text{ mc/mq}$; $H \text{ max} = 10,5 \text{ m}$; *Usò 1.1 (residenza): non meno del 50% del volume realizzabile.*

I terreni di cui trattasi fanno parte peraltro di un piano urbanistico particolareggiato (lottizzazione residenziale convenzionata), approvata con deliberazione di C.C. n. 54 del 04/08/2009 e di cui all'atto di convenzione rogito notaio Fabi rep. n. 75767/25168 del 02/07/2010, in cui sono inserite prescrizioni, norme di attuazione e previsioni urbanistiche delle aree ivi comprese."



PROVENIENZA

Il terreno censito al C.T. con le particelle nn. 2273-2276-2281 e 2282 è pervenuto alla società Codice Società Cooperativa tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fabi del 20/02/2007, rep. n. 65396/18584, trascritto a Perugia il 13/03/2007 al n. 5022 di formalità (Allegato n. 64).

Il terreno censito al C.T. con la particella n. 2275 è pervenuto alla società Codice Società Cooperativa tramite atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Fabi del 26/03/2010, rep. n. 74923/24667, trascritto a Perugia il 09/04/2010 al n. 5521 di formalità (Allegato n. 65).

Dal 16/04/2012 la società è in scioglimento e liquidazione, come da atto a rogito Notaio Sara Siciliano del 16/04/2012, rep. n. 14842, registrato a Perugia il 02/05/2012 al n. 9508.

Dal 22/12/2016 la società è in liquidazione coatta amministrativa a seguito di provvedimento n. 452/2016 del 22/12/2016 emesso dal Tribunale di Perugia.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);

- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

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

Si precisa che il costo delle opere di urbanizzazione, pari ad € 35.000,00 circa, sarà a carico dell'acquirente.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Descrizione	Volume ammesso	Valore €/mc	Valore €
Terreno edificabile	2.662 mc	35,00	93.170,00

L'importo, arrotondato ad € 93.000,00 (Novantatremila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.