

FIRMA

Via G.B. Pergolesi 19 d/3
06123 - Perugia - San Sisto
T. 075.5287393 - F. 075.5295653
mezzasomamarco@libero.it

ISCRITTO



Iscrizione n° 2634

COMMITTENTE

Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano
Catana con sede in Perugia
P.IVA 01625190549

INTERVENTO

Perizia di stima del patrimonio immobiliare e mobiliare della
società Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana

COMUNI

PERUGIA
MARSCIANO
FOLIGNO

COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

GEOM. MARCO MEZZASOMA

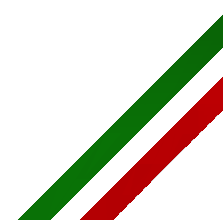
ELABORAZIONE GRAFICA

GEOM. MICHELE AQUINARDI
DOTT. ING. ARCH. DAVIDE PASQUALONI
GEOM. FRANCESCO MEZZASOMA
GEOM. EMANUELE GIGLIOTTI

DATA 10 ottobre 2023

☐ Progetto esecutivo ☐ Progetto definitivo ☐ Progetto preliminare

IL COMMITTENTE



SOMMARIO

ARTICOLO I. PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
PREMESSA	2
Scopo della perizia	2
Ubicazione degli immobili	2
Definizione di superficie commerciale	2
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	3
A) Immobili posti in località San Sisto	3
- A.1 Magazzino	3
- A.2 Ufficio	4
B) Immobili posti in località Fontivegge	5
C) Immobili posti a Foligno	8
D) Immobili posti a Marsciano	9
- D.1 Ufficio	9
- D.2 Ufficio	10
- D.3 Ufficio	12
ARTICOLO II. PARTE I – PROCESSO DI VALUTAZIONE	13
STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI	13
CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA	13
INDAGINI DI MERCATO	13
Andamento del mercato immobiliare	13
Borsini immobiliari	14
ARTICOLO II. PARTE II – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	15
Valori di riferimento	15
Valutazione immobili	15
ARTICOLO III. PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI	17
DESCRIZIONE BENI MOBILI	17
ARTICOLO IV. – VALUTAZIONE IN IPOTESI DI VENDITA FORZOSA	21
Valutazione per beni immobili	21
Valutazione per beni mobili	22
ARTICOLO V. - CONCLUSIONI	23
Riepilogo generale beni immobili e mobili	23

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

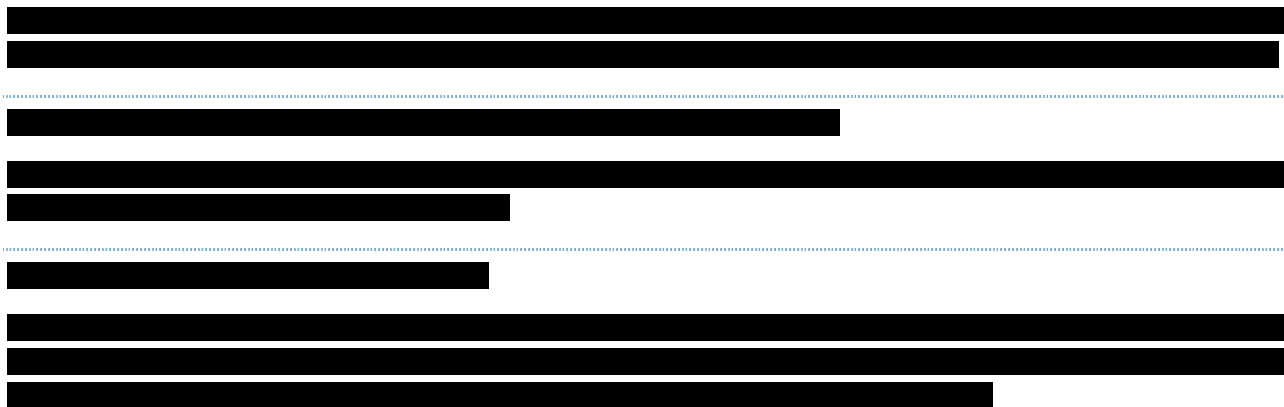
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

11/11/2019

[REDACTED]



B) IMMOBILI POSTI IN LOCALITA' FONTIVEGGE - PERUGIA

ACCESSO

L'immobile descritto in questo paragrafo è ubicato nelle immediate vicinanze della Stazione delle Ferrovie dello Stato di Fontivegge in Perugia, in Via Cortonese con accesso dal parcheggio privato condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
1	233	286	172	1	A/02	5	3 vani	68,00 m ²	€ 426,08

Immobili intestati a:

- Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta censito in zona "L" del Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia (Art. 131 del T.U.N.A.) – "Disposizioni particolari per le zone di Fontivegge e Bellocchio".

Le zone di Fontivegge e Bellocchio contraddistinte con un sottofondo celeste nella tav. 8/15 del PRG parte operativa sono soggette alle disposizioni particolari di cui al presente articolo. Per le strade veicolari, i collegamenti pedonali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e le zone omogenee di completamento valgono le seguenti prescrizioni:

- i collegamenti pedonali indicati in cartografia devono essere svincolati dalla viabilità carrabile e devono avere una larghezza di almeno mt. 2; Il percorso pedonale che collega la stazione del minimetrò di Case Bruciate con Via Mario Angeloni ha le seguenti caratteristiche:
 1. Passerella pedonale dalla stazione del Minimetrò all'edificio polifunzionale ricadente nella zona B8;
 2. Percorso pedonale sull'edificio condominiale polifunzionale ricadente nella zona B8, su cui è costituita servitù pubblica permanente nel tratto individuato dal pallinato tratteggiato;
 3. Percorso pedonale dall'edificio polifunzionale al marciapiede lungo via Mario Angeloni da realizzarsi come sistemazione a terra.

Il percorso pedonale che collega via del Fosso con via Martiri dei Lager ha le seguenti caratteristiche:

1. Percorso pedonale di via Pievaiola, individuato con le lettere A-B, da realizzarsi con attraversamento in sottopassaggio alla via pubblica medesima;
 2. Percorso pedonale da via Pievaiola alle aree destinate a parcheggio pubblico e Spu, individuato con le lettere B-C, da realizzarsi a livelli sfalsati fino alla quota del piazzale antistante le scuole ed il Centro di Igiene Mentale dell'ASL2."
 3. Percorso pedonale dalle aree di cui sopra fino a via Martiri dei Lager, individuato con le lettere C-D, da realizzarsi in trincea.
- per i parcheggi pluripiano fuori terra aventi le pareti esterne aperte, fatta eccezione per i parapetti, la volumetria non è conteggiata.
 - per le zone residenziali di completamento B, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione degli eventuali manufatti quali baracche, rimesse e garages esistenti, staccati dalle abitazioni o non accorpati con altri garages dei lotti confinanti. La realizzazione di nuovi garages è consentita nei limiti della volumetria ammessa, purchè accorpati con l'edificio residenziale o con altri garages dei lotti confinanti. Gli edifici residenziali dovranno avere una copertura a falde inclinate. Prima del rilascio della concessione ad edificare devono essere cedute al Comune le aree interessate alle rettifiche stradali o destinate a parco pubblico.

Per le Zone di ristrutturazione urbanistica suddivise in comparti, individuati e contrassegnati in cartografia con le lettere A, B, C, D ed E nella zona del Bellocchio e I, L, M, N, O, S, T, U, nella zona di Fontivegge si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti di ogni singolo piano attuativo o atto autorizzativo.

Nei suddetti comparti e sub-comparti, ove non diversamente stabilito nei singoli piani attuativi o atti autorizzativi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, case albergo e residence, residenze collettive, direzionale pubblico e privato, ristorazione, esercizi commerciali, attività ricreative, enti privati senza fini di lucro, laboratori artigianali.

Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso dei locali adibiti ad attività extraresidenziali nei termini e con le modalità di cui all'art. 123 (zone Bn e Cn).

Sull'immobile ricadono i seguenti vincoli:

- *Altre componenti Paesaggistiche*
 - Aree di intervisibilità dei cono visuali (art. 53 del T.U.N.A.)
 - Visuali ad ampio spettro (art. 53 del T.U.N.A.)
- *Vincoli piano di assetto idrogeologico (P.A.I.)*
 - Aree instabili ammesse a consolidamento (L.R. n° 65/78) (art. 91 del T.U.N.A.)

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 759 del 31/03/1992
- Concessione edilizia n° 1493 del 14/07/1994
- Abitabilità n° 282/94 prot. n° 18812 del 25/02/1995

CONSISTENZA IMMOBILI

Immobile (Piano 5) = Superficie commerciale 68,00 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile risulta costituito da due piani interrati dove sono collocati i garage e si eleva per altri nove piani con destinazione d'uso ad uffici/appartamenti. La struttura è formata da telaio in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pavimentata con mattonelle in gres e dotata di infissi esterni in alluminio ed interni in legno; risulta inoltre provvista di impianto termico, elettrico e idrico.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE - RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in normali condizioni di conservazione e non è mai stata oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Atto di compravendita con Repertorio n° 75643 e registrato a Perugia(PG) al n° 64 del 05 gennaio 2000, Notaio Giuseppe Brunelli con il quale l'Impresa Costruzioni Palazzetti S.p.a. sede in Pesaro ha venduto alla società "Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana" con sede in Perugia.

C) IMMOBILI POSTI A FOLIGNO (PG)

ACCESSO

La proprietà immobiliare situata a Foligno (PG) ha accesso principale da Viale Luigi Chiavellati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
1	220	6	360	1	C/01	10	24,00 m ²	32,00 m ²	€ 599,92

Immobili intestati a:

- Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta censito in zona "UP/PDL" del Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno (Art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.) – Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa.

1. Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da Piani Particolareggiati di Esecuzione (UP/PPE), da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (UP/PEEP), e da Piani per gli Insediamenti Produttivi (UP/PIP), da Piani di Lottizzazione (UP/PdL). Per essi e per i Piani di Recupero, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria.

2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97.
3. Nell'Elaborato P3 i singoli ambiti sono distinti secondo la numerazione di cui all'elenco riportato nell'Elaborato P1 - Relazione. Nel caso di discordanza del perimetro degli ambiti a disciplina pregressa tra quello indicato nel PRG '97 e quello dello strumento attuativo prevalgono le previsioni di quest'ultimo.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 200 del 12/05/1987
- Variante n° 164 del 27/04/1989
- Variante n° 594 del 23/11/1990
- Variante n° 572 del 12/10/1991
- Variante n° 200 del 06/04/1993
- Variante n° 22 del 15/01/1994

CONSISTENZA IMMOBILI

Immobile (Piano 1) = Superficie commerciale 24,00 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile risulta costituito da due piani interrati S1 e S2; nel primo è collocato un magazzino, mentre nel secondo i garage. In seguito, un piano terra dove si trovano i locali adibiti alla vendita mentre il restante del fabbricato ha destinazione d'uso ad uffici/appartamenti e si eleva per cinque piani. La struttura è formata da telaio in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pavimentata con mattonelle in gres e dotata di infissi esterni in alluminio ed interni in legno; risulta inoltre provvista di impianto termico, elettrico e idrico.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE – RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in normali condizioni di conservazione e non è mai stata oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Atto di compravendita con Repertorio n° 28275, Notaio Giuseppe Boemi con il quale la società "Manini Prefabbricati Lazio S.r.l." sede in Assisi ha venduto alla società "Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana" con sede in Perugia.

D) IMMOBILI POSTI A MARSCIANO (PG)

D.1 UFFICIO

ACCESSO

Il complesso immobiliare è posto in Viale Piccolotti – Marsciano (PG) con accesso da un parcheggio condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
1	151	1010	44	/	A/10	2	4 vani	107,00 m ²	€ 865,65

Immobili intestati a:

- Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'area sulla quale insiste la costruzione è classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, come zona "CA – Aree dotate di strumento attuativo" (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.)

Per le sottozone CA continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante. Al piano attuativo vigente sono ammesse varianti limitatamente alla distribuzione dei lotti ed alle eventuali opere di urbanizzazione da completare. La modifica delle destinazioni d'uso è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tabella del successivo art. 23, salvo diverso reperimento degli standard urbanistici.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 1564 del 30 dicembre 1996;
- Variante in sanatoria n° 406/98 del 22 giugno 1998;
- Agibilità n° 27-53/00 del 11 novembre 2000.

CONSISTENZA IMMOBILI

Immobile (Piano primo) = Superficie commerciale 107,00 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile risulta costituito da un piano interrato destinato a garage/magazzino; un piano terra adibito ad attività commerciali mentre gli altri due piani hanno destinazione d'uso ad uffici. La struttura è formata da telaio in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pavimentata con mattonelle in gres e dotata di infissi esterni in alluminio ed interni in legno; risulta inoltre provvista di impianto termico, elettrico e idrico.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE – RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in normali condizioni di conservazione ma non è mai stata oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria. Necessita pertanto di lavori di completa ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle attuali normative per tutta la parte impiantistica ed in particolare per il miglioramento ed efficientamento energetico.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Atto di compravendita con Repertorio n° 43806 e registrato a Perugia (PG) il 03 gennaio 2001 al n° 19445, Notaio Adriano Crispolti con il quale la società "Fidarco Costruzioni S.r.l." sede in Perugia ha venduto alla "Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana" con sede in Perugia.

D.2 UFFICIO

ACCESSO

Il complesso immobiliare è posto in Viale Piccolotti – Marsciano (PG) con accesso da un parcheggio condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
1	151	1010	49	/	A/10	2	3,5 vani	87,00 m ²	€ 759.19

Immobili intestati a:

- Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'area sulla quale insiste la costruzione è classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, come zona "CA – Aree dotate di strumento attuativo" (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.)

Per le sottozone CA continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante. Al piano attuativo vigente sono ammesse varianti limitatamente alla distribuzione dei lotti ed alle eventuali opere di urbanizzazione da completare. La modifica delle destinazioni d'uso è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tabella del successivo art. 23, salvo diverso reperimento degli standard urbanistici.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 1564 del 30 dicembre 1996;
- Variante in sanatoria n° 406/98 del 22 giugno 1998;
- Agibilità n° 27-53/00 del 11 novembre 2000.

CONSISTENZA IMMOBILI

Immobile (Piano secondo) = Superficie commerciale 87,00 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile risulta costituito da un piano interrato destinato a garage/magazzino; un piano terra adibito ad attività commerciali mentre gli altri due piani hanno destinazione d'uso ad uffici. La struttura è formata da telaio in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pavimentata con mattonelle in gres e dotata di infissi esterni in alluminio ed interni in legno; risulta inoltre provvista di impianto termico, elettrico e idrico.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE – RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in normali condizioni di conservazione e non è mai stata oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria. Necessita pertanto di lavori di completa ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle attuali normative per tutta la parte impiantistica ed in particolare per il miglioramento ed efficientamento energetico.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Atto di compravendita con Repertorio n° 43806 e registrato a Perugia (PG) il 03 gennaio 2001 al n° 19445, Notaio Adriano Crispolti con il quale la società “Fidarco Costruzioni S.r.l.” sede in Perugia ha venduto alla “Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana” con sede in Perugia.

D.3 UFFICIO

ACCESSO

Il complesso immobiliare è posto in Viale Piccolotti – Marsciano (PG) con accesso da un parcheggio condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z.C.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA
1	151	1010	52	/	A/10	2	4,5 vani	111,00 m ²	€ 57,74

Immobili intestati a:

- Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

L'area sulla quale insiste la costruzione è classificata, dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano, come zona “CA – Aree dotate di strumento attuativo” (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A.)

Per le sottozone CA continuano a valere le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo operante. Al piano attuativo vigente sono ammesse varianti limitatamente alla distribuzione dei lotti ed alle eventuali opere di urbanizzazione da completare. La modifica delle destinazioni d'uso è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tabella del successivo art. 23, salvo diverso reperimento degli standard urbanistici.

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 1564 del 30 dicembre 1996;
- Variante in sanatoria n° 406/98 del 22 giugno 1998;
- Agibilità n° 27-53/00 del 11 novembre 2000.

CONSISTENZA IMMOBILI

Immobile (Piano secondo) = Superficie commerciale 111,00 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile risulta costituito da un piano interrato destinato a garage/magazzino; un piano terra adibito ad attività commerciali mentre gli altri due piani hanno destinazione d'uso ad uffici. La struttura è formata da telaio in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta pavimentata con mattonelle in gres e dotata di infissi esterni in alluminio ed interni in legno; risulta inoltre provvista di impianto termico, elettrico e idrico.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE – RISTRUTTURAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto risulta trovarsi in normali condizioni di conservazione e non ha mai stato oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria. Necessita pertanto di lavori di completa ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle attuali normative per tutta la parte impiantistica ed in particolare per il miglioramento ed efficientamento energetico.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Atto di compravendita con Repertorio n° 43806 e registrato a Perugia (PG) il 03 gennaio 2001 al n° 19445, Notaio Adriano Crispolti con il quale la società "Fidarco Costruzioni S.r.l." sede in Perugia ha venduto alla "Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana" con sede in Perugia.

ARTICOLO II – PARTE I – PROCESSO DI VALUTAZIONE

STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

Dalle informazioni raccolte dalla committenza si riporta di seguito lo stato locativo degli immobili oggetto di valutazione:

- Unità immobiliare posta a Fontivegge (B), Via Fontivegge – Censita al N.C.E.U. al foglio 233 part. 286 sub. 172 – **Locata** con regolare contratto di affitto;
- Unità immobiliare posta a Foligno (C), Viale Luigi Chiavellati – Censita al N.C.E.U. al foglio 220 part. 6 sub. 360 – **Libera**;
- Unità immobiliare posta a Marsciano (D1), Viale Piccolotti – Censita al N.C.E.U. al foglio 151 part. 1010 sub. 44 – **Libera**;
- Unità immobiliare posta a Marsciano (D1), Viale Piccolotti – Censita al N.C.E.U. al foglio 151 part. 1010 sub. 49 – **Libera**;
- Unità immobiliare posta a Marsciano (D1), Viale Piccolotti – Censita al N.C.E.U. al foglio 151 part. 1010 sub. 52 – **Libera**.

CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello diretto sintetico-comparativo dell'analisi tra domanda ed offerta sul mercato dei beni simili a quelli da stimare.

Il metodo consiste quindi nell'individuare una serie di valori noti con riferimento al parametro unitario, convenzionalmente individuato nel metro quadrato, da assegnare poi alle singole unità immobiliari oggetto di stima.

INDAGINI DI MERCATO

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per poter determinare il più probabile valore degli immobili oggetto di stima, va prima interpretato l'attuale andamento del mercato immobiliare sia con considerazioni di carattere generale che specifiche per l'area sulla quale insistono gli immobili di proprietà della società "Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana".

Questi i risultati delle indagini eseguite.

BORSINI IMMOBILIARI

Borsino immobiliare "Agenzia delle Entrate di Perugia" anno 2023

Zona San Sisto

Stato conservativo ordinario

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO MIN	VALORE MERCATO MAX
ABITAZIONI CIVILI	1.000,00 €/m ²	1.300,00 €/m ²
ABITAZIONI ECONOMICHE	870,00 €/m ²	1.100,00 €/m ²
UFFICI	900,00 €/m ²	1.200,00 €/m ²
MAGAZZINI	400,00 €/m ²	560,00 €/m ²
NEGOZI	940,00 €/m ²	1.500,00 €/m ²
AUTORIMESSE	290,00 €/m ²	425,00 €/m ²

Borsino immobiliare "Agenzia delle Entrate di Perugia" anno 2023

Zona Fontivegge - Stazione

Stato conservativo ordinario

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO MIN	VALORE MERCATO MAX
ABITAZIONI CIVILI	980,00 €/m ²	1.350,00 €/m ²
ABITAZIONI ECONOMICHE	850,00 €/m ²	1.250,00 €/m ²
UFFICI	900,00 €/m ²	1.400,00 €/m ²
MAGAZZINI	500,00 €/m ²	760,00 €/m ²
NEGOZI	1.050,00 €/m ²	1.600,00 €/m ²
AUTORIMESSE	360,00 €/m ²	540,00 €/m ²

Borsino immobiliare "Agenzia delle Entrate di Perugia" anno 2023

Zona Foligno

Stato conservativo ordinario

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO MIN	VALORE MERCATO MAX
ABITAZIONI CIVILI	980,00 €/m ²	1.250,00 €/m ²
ABITAZIONI ECONOMICHE	720,00 €/m ²	990,00 €/m ²
UFFICI	770,00 €/m ²	1.050,00 €/m ²
MAGAZZINI	315,00 €/m ²	415,00 €/m ²
NEGOZI	770,00 €/m ²	1.150,00 €/m ²
AUTORIMESSE	225,00 €/m ²	335,00 €/m ²

Borsino immobiliare “Agenzia delle Entrate di Perugia” anno 2023

Zona Marsciano

Stato conservativo ordinario

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO MIN	VALORE MERCATO MAX
ABITAZIONI CIVILI	770,00 €/m ²	930,00 €/m ²
ABITAZIONI ECONOMICHE	690,00 €/m ²	890,00 €/m ²
UFFICI	730,00 €/m ²	990,00 €/m ²
MAGAZZINI	375,00 €/m ²	500,00 €/m ²
NEGOZI	810,00 €/m ²	1.100,00 €/m ²
AUTORIMESSE	470,00 €/m ²	690,00 €/m ²

ARTICOLO II – PARTE II – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

VALORI DI RIFERIMENTO

A seguito del reperimento dei dati di mercato dell'ultimo periodo e dopo aver effettuato sopralluoghi sul posto per individuare le caratteristiche incidenti sugli immobili da valutare ed in particolare sugli adeguamenti alle opere edili, impiantistiche e di efficientamento energetico, il sottoscritto, sulla base delle proprie esperienze lavorative e delle proprie competenze tecniche ha individuato, i valori di partenza, elaborati poi in separata sede:

LOCALITA' SAN SISTO (PG):

(A1) - € 270,00 a metro quadro/commerciale, per immobili commerciali e magazzini in situazione ordinaria ed efficienti;

(A2) - € 900,00 a metro quadro/commerciale, per immobili direzionali in situazione ordinaria ed efficienti;

LOCALITA' FONTIVEGGE (PG):

(B) - € 900,00 a metro quadro/commerciale, per immobili residenziali in situazione ordinaria ed efficienti;

LOCALITA' FOLIGNO (PG):

(C) - € 1.000,00 a metro quadro/commerciale, per immobili commerciali in situazione ordinaria ed efficienti;

LOCALITA' MARSCIANO (PG):

(D1) - € 630,00 a metro quadro/commerciale, per immobili direzionali in situazione ordinaria ed efficienti;

(D2) - € 630,00 a metro quadro/commerciale, per immobili direzionali in situazione ordinaria ed efficienti;

(D3) - € 630,00 a metro quadro/commerciale, per immobili direzionali in situazione ordinaria ed efficienti;

VALUTAZIONE IMMOBILI

A) IMMOBILI POSTI IN LOCALITA' SAN SISTO (PG)

- | | | |
|---|------------------------------------|----------------|
| 1. Immobile 1 (Piano primo sottostrada) | = 800,00 m ² x 270,00 € | = 216.000,00 € |
| 2. Immobile 2 (Piano primo) | = 103,00 m ² x 900,00 € | = 92.700,00 € |

B) IMMOBILI POSTI IN LOCALITA' FONTIVEGGE (PG)

1. Immobile 1 (Piano quinto) = 68,00 m² x 900,00 € = 61.200,00 €

C) IMMOBILI POSTI A FOLIGNO (PG)

1. Immobile 1 (Piano primo) = 24,00 m² x 1.000,00 € = 24.000,00 €

D) IMMOBILI POSTI A MARSCIANO (PG)

1. Immobile 1 (Piano primo) = 107,00 m² x 600,00 € = 64.200,00 €

2. Immobile 2 (Piano secondo) = 87,00 m² x 600,00 € = 52.200,00 €

3. Immobile 3 (Piano secondo) = 111,00 m² x 600,00 € = 66.600,00 €

LETT.	NUMERO	DESCRIZIONE IMMOBILE	VALORE
A	1-2	Località San Sisto (PG)	€ 308.700,00
B	1	Località Fontivegge (PG)	€ 61.200,00
C	1	Località Foligno (PG)	€ 24.000,00
D	1-2-3	Località Marsciano (PG)	€ 183.000,00
TOTALE			€ 576.900,00

Il sottoscritto, in riferimento all'incarico ricevuto riguardante la presente perizia di stima finalizzata alla valutazione del patrimonio immobiliare della:

Società Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana (C.F. 01625190549) – Proprietà per 1/1 - ritiene di poter valutare i beni descritti in precedenza in complessivi Euro 576.900,00 arrotondabili ad **Euro 575.000,00** (cinquecentosettantacinquemila\00).

ARTICOLO III – PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

ARTICOLO IV – VALUTAZIONE IN IPOTESI DI VENDITA FORZOSA

VALUTAZIONE PER BENI IMMOBILI

La società Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana ha inoltre conferito incarico al fine di determinare il valore in ipotesi di vendita forzata del patrimonio immobiliare prima descritto e valutato.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotetica rendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata da procedura concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori si riassumono sostanzialmente nei seguenti punti:

- Minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti in vendite forzose;
- Termini di pagamento rigidi in caso di vendite forzose;
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- Periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Assenza di garanzia per vizi sul bene, come stabilita dalle leggi vigenti, in caso di vendita forzata.

Tutto quanto sopra espresso incide negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo, determinando un deprezzamento che in molti casi può arrivare anche ad un 50%.

Il sottoscritto, per il caso specifico, ritiene che al valore prima determinato pari ad **Euro 575.000,00** si debba applicare una riduzione del 15%, dovuta alla mancanza di una garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. e quindi:

Euro 575.000,00 – 15% = Euro 488.750,00 arrotondato ad **Euro 490.000,00**

Per completezza nell'evasione dell'incarico ricevuto si precisa inoltre che, in caso di vendita giudiziaria, il patrimonio potrà essere compravenduto partendo da offerte non inferiori al 75% del valore sopra indicato e quindi:

Euro 490.000,00 x 75% = Euro 367.500,00 arrotondato ad **Euro 367.000,00**

Le principali differenze che sussistono tra i due valori si riassumono sostanzialmente nei seguenti punti:

[REDACTED]

[REDACTED]

ARTICOLO IV– CONCLUSIONI

RIEPILOGO GENERALE BENI IMMOBILI E MOBILI

Ad evasione dell'incarico ricevuto si riassumono qui di seguito i valori relativi al patrimonio della società Catana Impianti S.n.c. di Piero & Silvano Catana con sede in Perugia, P.IVA 01625190549

RIEPILOGO GENERALE DI STIMA “CATANA IMPIANTI S.N.C. DI PIERO & SILVANO CATANA”		
	Ipotesi di continuità	Ipotesi liquidatoria
Beni immobili	€ 575.000,00	€ 367.000,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Perugia, 7 Ottobre 2023

IL TECNICO
Geom. Marco Mezzasoma

