

Andrea Buono Geometra

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
Successioni e Divisioni Ereditarie

TRIBUNALE DI SPOLETO

Concordato Preventivo

STIMA VALORE IMMOBILI E MOBILI


Commissario Giudiziale: Dott. Luca Baldoni

Stimatore: Geom. Andrea Buono

PERIZIA DI VALUTAZIONE

Trevi, 16/12/2019

BUONO
ALBO
GEOMETRI
Prov. PERUSA
N. 4389



PREMESSA

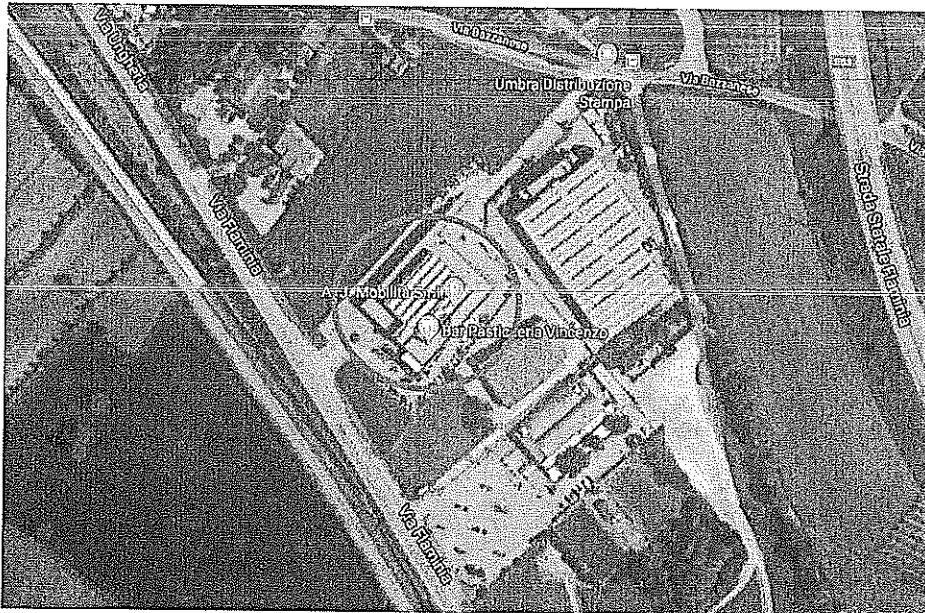
Su incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott. Luca Baldoni in merito alla stima dei beni immobili e mobile della Soc.

L., il sottoscritto Geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto,
 rassegna la presente relazione di valutazione del compendio immobiliare diviso in n. 5 lotti e dei beni mobili che costituiscono il lotto n.6.

LOTTO 1

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoleto	Loc. Fabbreria	terra



DATI CATASTALI

Comune di Spoleto

Catasto Fabbricati

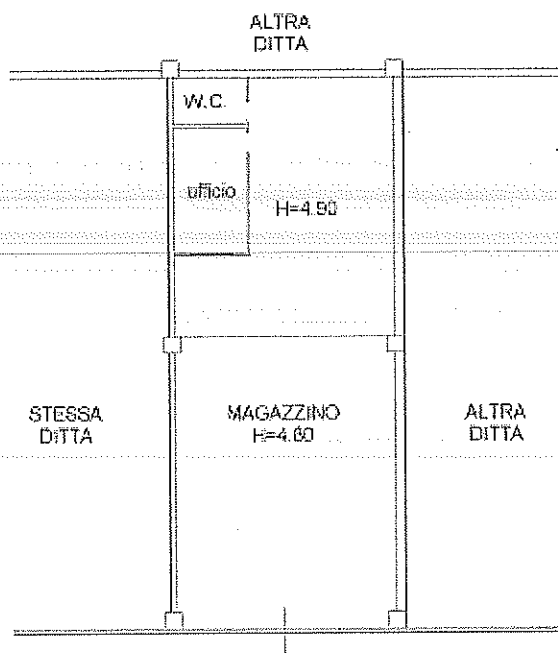
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
91	641	5	C/2	4	160 mq		€ 355,32

Catasto Terreni - PER LA QUOTA DI 1/5

Foglio	Particella	Porz	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
91	640		SEMIN ARBOR	4	326 mq	€ 1,03



PLANIMETRIA SUB 5



PIANTA PIANO TERRA
- Scala 1:200 -



QUOTA E DIRITTO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta (.....) .. per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

POSSESSO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta è attualmente oggetto di locazione con contratto del 19/06/2014 modificato in data 16/02/2017 con scadenza in data 31/05/2020 che salvo disdetta sarà rinnovato per ulteriori anni 6.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in Loc. Fabbreria nel Comune di Spoleto, dista circa 5 km da Spoleto e circa 3,5 km. dalla Fraz. San Giacomo di Spoleto, è ubicato in una zona prevalentemente produttiva, artigianale, industriale. L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato artigianale/industriale/commerciale/direzionale di consistenza più ampia frazionato in diverse unità immobiliari con diversa destinazione. Il fabbricato si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, l'unità immobiliare in esame è sita al piano terra.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne

Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato un permesso si costruire nell'anno 2005 pertanto l'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000.
N. piani fuori terra	Il fabbricato di consistenza maggiore di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura prefabbricata in cemento armato.
Tamponatura	Pannellatura prefabbricata in cemento armato.
Solai interpiano	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
Solai di copertura	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
finiture esterne	La finitura esterna è quella in graniglia tipica dei pannelli prefabbricati in calcestruzzo.
Aree esterne	Le aree esterne sono compiute e asfaltate.

Stato di manutenzione/conservazione

Lo stato di conservazione e manutenzione all'esterno del fabbricato è buono.

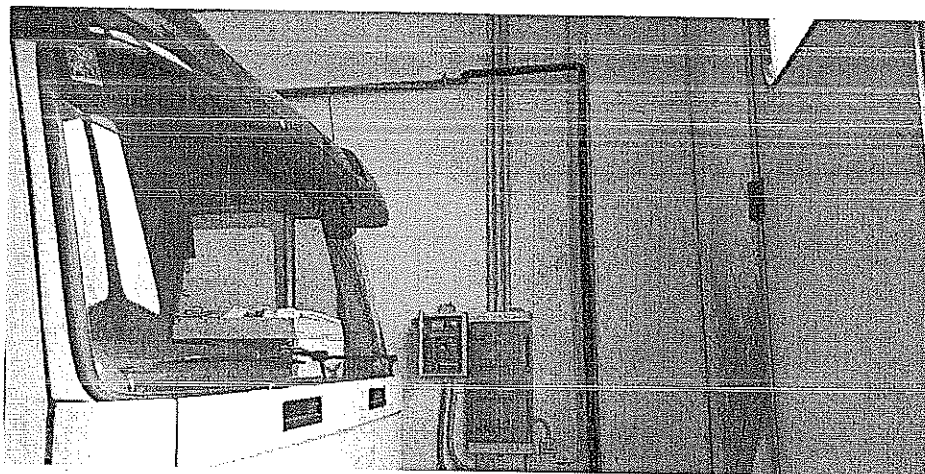
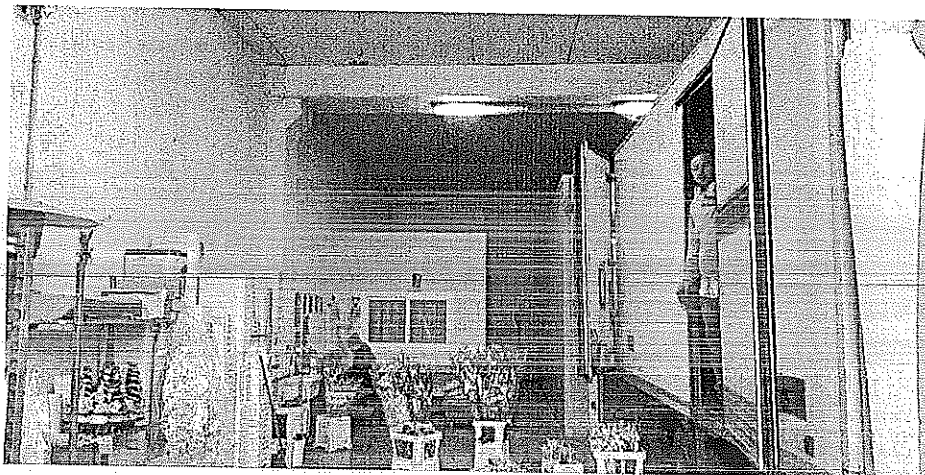


DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SINGOLA PORZIONI DI IMMOBILE

Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra del fabbricato di consistenza maggiore, alla quale si accede mediante una porta carrabile sezionale, è priva di finestrate e lucernari.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	Il pavimento è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo, il soffitto e le pareti, costituiti dagli elementi prefabbricati della struttura, sono tinteggiati.
Infissi interni	Porte interne tamburate del tipo semplice.
infissi esterni	è presente solo la porta carrabile sezionale, non ci sono ne finestre ne lucernari.
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è del tipo a vista con dotazione essenziale.
Impianto di allarme	Non presente.
Impianto igienico sanitario	E' presente un bagno con dotazione minima essenziale.
Impianto di riscaldamento	Non presente.
Centrale termica	Non presente.
Impianto di raffrescamento	Non presente.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Spoleto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate

descrizione	altezza		lung.	larg.	superf.	somma	esposizione
	vani	ml.					
U.I. piano terra	4,82	19,72	x	8,12	=	160,13	ovest

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE. COEFFICIENTI IMPIEGATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Coefficienti per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)

100%	della superficie lorda principale comprendente i divisori interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
U.I. piano terra	165,73	100%	165,73

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 1

Determinazione del più probabile valore di mercato			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
U.I. piano terra	165,73	670,00 €	111.039,10 €

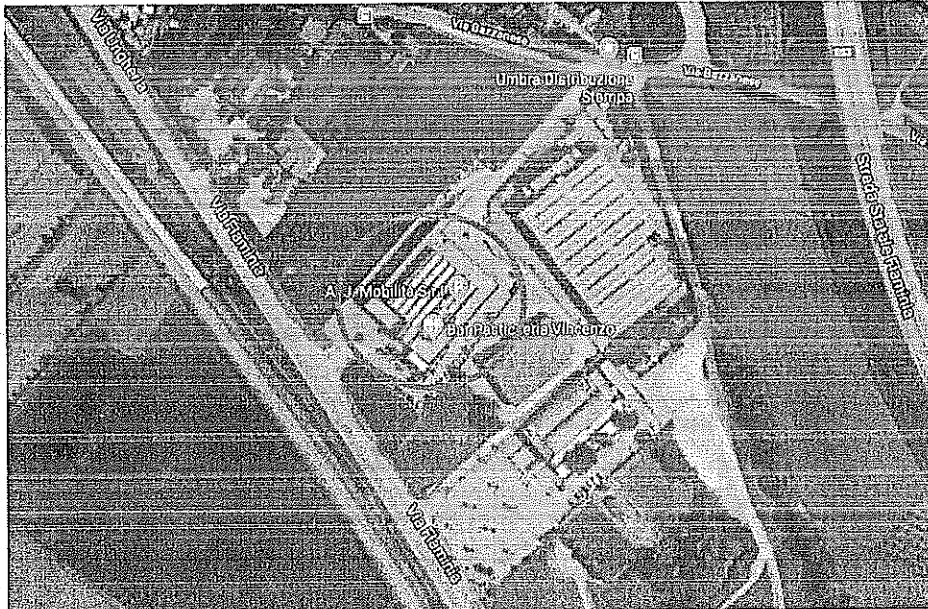
Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione
è pari a **euro 111.000,00**



LOTTO 2

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoletto	Loc. Fabbreteria	terra



DATI CATASTALI

Comune di Spoletto

Catasto Fabbricati

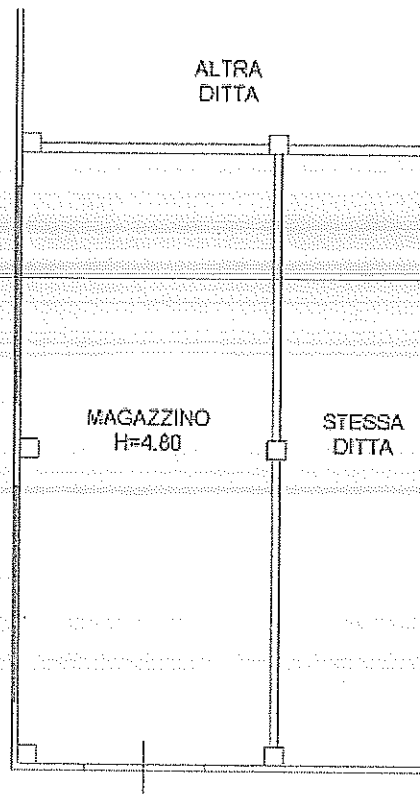
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
91	641	6	C/2	3	166 mq		€ 308,63

Catasto Terreni - PER LA QUOTA DI 1/5

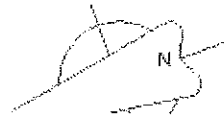
Foglio	Particella	Porz	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
91	640		SEMIN ARBOR	4	326 mq	€ 1,03



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA
- Scala 1 : 200 -



QUOTA E DIRITTO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta **CONSTRUTTORE S.P.A.** per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

POSSESSO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta **CONSTRUTTORE S.P.A.** .. è attualmente in possesso all'intestataria, non vi sono contratti di locazione in essere.



DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in Loc. Fabbreria nel Comune di Spoleto, dista circa 5 km da Spoleto e circa 3,5 km. dalla Fraz. San Giacomo di Spoleto, è ubicato in una zona prevalentemente produttiva, artigianale, industriale. L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato artigianale/industriale/commerciale/direzionale di consistenza più ampia frazionato in diverse unità immobiliari con diversa destinazione. Il fabbricato si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, l'unità immobiliare in esame è sita al piano terra.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne

Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato un permesso di costruire nell'anno 2005 pertanto l'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000.
N. piani fuori terra	Il fabbricato di consistenza maggiore di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura prefabbricata in cemento armato.
Tamponatura	Pannellatura prefabbricata in cemento armato.
Solai interpiano	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
Solai di copertura	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
finiture esterne	La finitura esterna è quella in graniglia tipica dei pannelli prefabbricati in calcestruzzo.
Aree esterne	Le aree esterne sono compiute e asfaltate.

Stato di manutenzione/conservazione

Lo stato di conservazione e manutenzione all'esterno del fabbricato è buono.

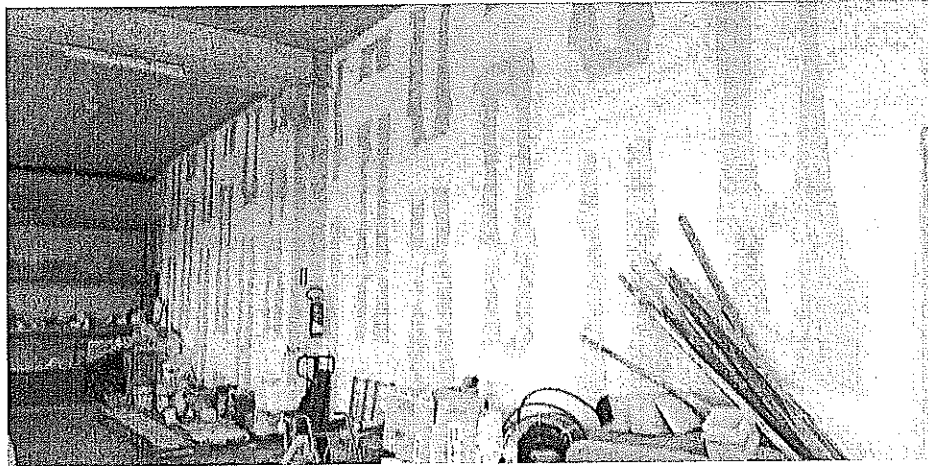
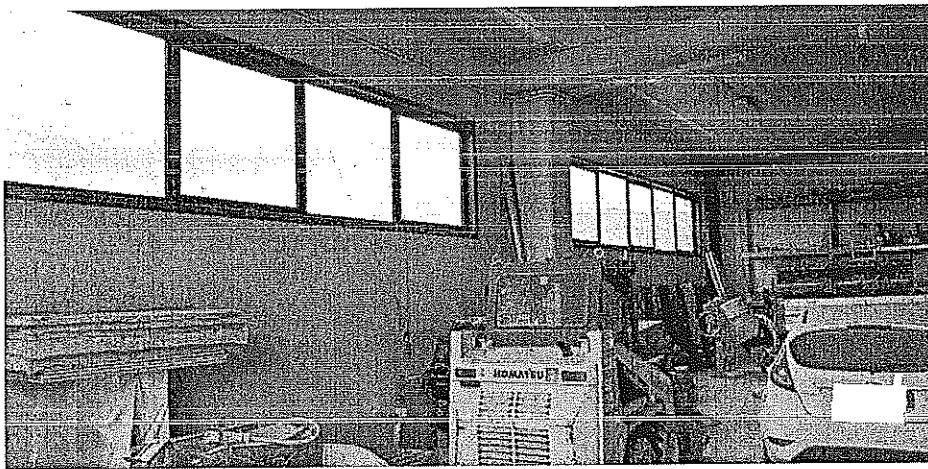
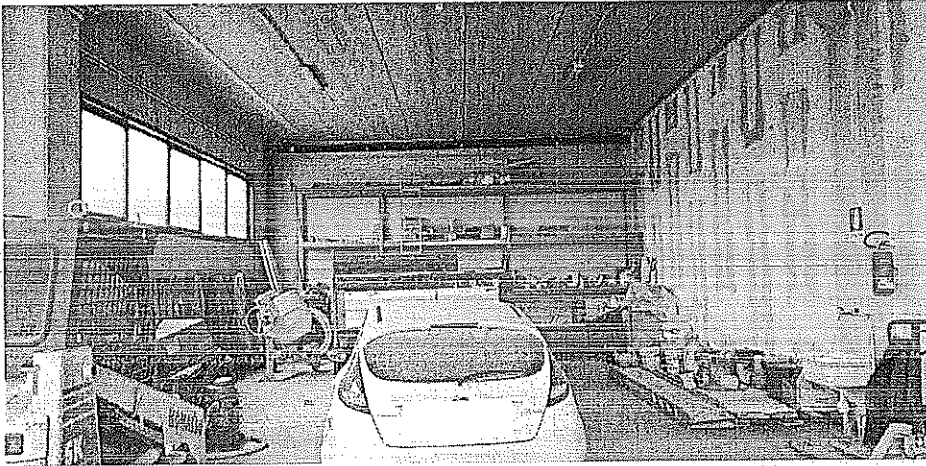


DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SINGOLA PORZIONI DI IMMOBILE

Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra del fabbricato di consistenza maggiore, alla quale si accede mediante una porta carrabile sezionale, è priva di finestrate e lucernari.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	Il pavimento è in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo, il soffitto e le pareti, costituiti dagli elementi prefabbricati della struttura, sono tinteggiati.
Infissi Interni	Porte interne tamburate del tipo semplice.
Infissi esterni	è presente solo la porta carrabile sezionale, non ci sono ne finestre ne lucernari.
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è del tipo a vista con dotazione essenziale.
Impianto di allarme	Non presente.
Impianto igienico sanitario	Presente la sola predisposizione, è assente il servizio igienico.
Impianto di riscaldamento	Non presente.
Centrale termica	Non presente.
Impianto di raffrescamento	Non presente.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Spoleto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate							
descrizione	altezza vani	lung. ml.	larg. ml.	superf. mq.	somma	esposizione orientamento	
U.I. piano terra	4,82	19,79	x 8,45	= 167,23		nord/ovest	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE. COEFFICIENTI IMPIEGATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Coefficienti per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie lorda principale comprendente i divisorii interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza



CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie	coefficiente	sup. convenzionale
	lorda	di	vendibile
	mq.	ponderazione	o sup. commerciale
U.I. piano terra	172,91	100%	172,91

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 2

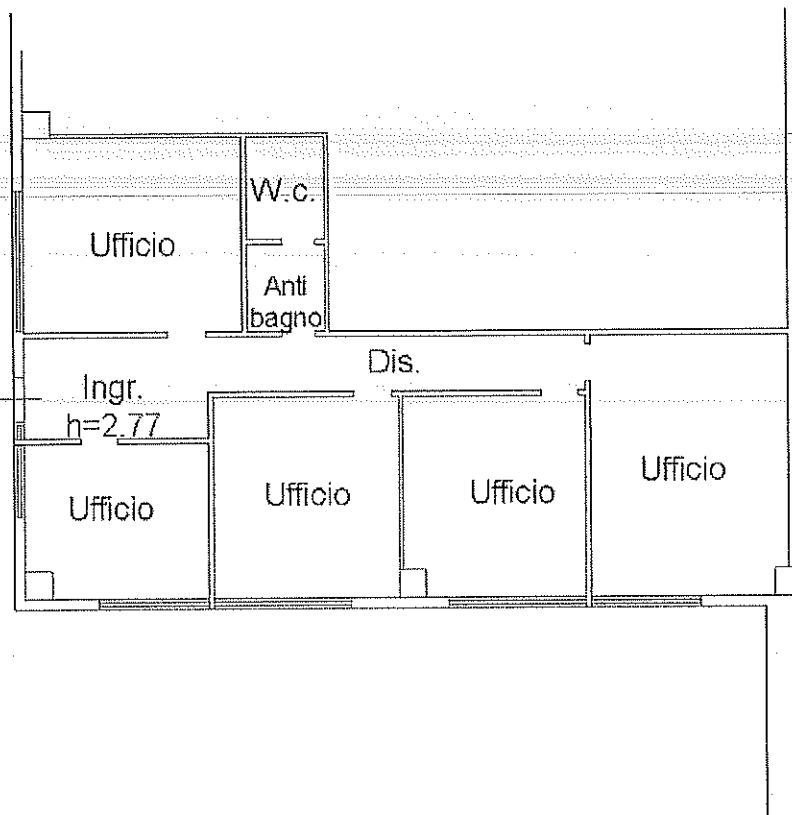
Determinazione del più probabile valore di mercato			
descrizione	sup. convenzionale	valore	valore
	vendibile	euro/mq	di
	o sup. commerciale		stima
U.I. piano terra	172,91	670,00 €	115.849,70 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **euro 116.000,00**



PLANIMETRIA CATASTALE

Piano primo



QUOTA E DIRITTO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta _____ per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

POSSESSO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta _____ è attualmente in possesso all'intestataria, non vi sono contratti di locazione in essere.



DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in Loc. Fabbreria nel Comune di Spoleto, dista circa 5 km da Spoleto e circa 3,5 km. dalla Fraz. San Giacomo di Spoleto, è ubicato in una zona prevalentemente produttiva, artigianale, industriale. L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato artigianale/industriale/commerciale/direzionale di consistenza più ampia frazionato in diverse unità immobiliari con diversa destinazione. Il fabbricato si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, l'unità immobiliare in esame è sita al piano terra.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne

Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato un permesso si costruire nell'anno 2005 pertanto l'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000.
N. piani fuori terra	Il fabbricato di consistenza maggiore di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura prefabbricata in cemento armato.
Tamponatura	Pannellatura prefabbricata in cemento armato.
Solai interpiano	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
Solai di copertura	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
finiture esterne	La finitura esterna è quella in graniglia tipica dei pannelli prefabbricati in calcestruzzo.
Aree esterne	Le aree esterne sono compiute e asfaltate.

Stato di manutenzione/conservazione

Lo stato di conservazione e manutenzione all'esterno del fabbricato è buono.

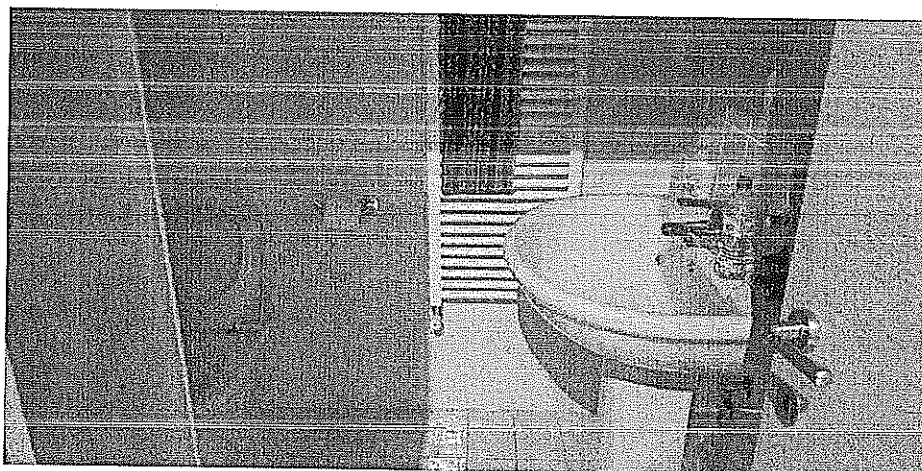


DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SINGOLA PORZIONI DI IMMOBILE

Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo del fabbricato di consistenza maggiore, alla quale si accede mediante una porta pedonale vetrata, sono presenti finestre.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	Il pavimento è in laminato tipo parquet, il soffitto è controsoffittato, le pareti sono tinteggiate con pitture colorate, il bagno presenta piastrelle di rivestimento gradevoli di tipo economico.
Infissi interni	Porte interne tamburate con finitura in laminato tipo legno..
infissi esterni	Gli infissi esterni sono in alluminio.
Impianto elettrico	L'impianto elettrico è del tipo in traccia con dotazione essenziale.
Impianto di allarme	Presente.
Impianto igienico sanitario	Presente il servizio igienico con dotazione essenziali e sanitari e rubinetteria di tipo economico.
Impianto di riscaldamento	A gas con split a soffitto
Centrale termica	è costituita da una caldaia a gas per il riscaldamento invernale e una pompa di calore per il raffrescamento estivo a corrente.
Impianto di raffrescamento	Presente con split a soffitto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Spoleto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma	esposizione orientamento
U.I. piano PRIMO UFFICIO	2,78	16,63	x	5,63	=	93,63		
	2,78	6,60	x	4,15	=	27,39		
			x		=		121,02	nord/ovest



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

COEFFICIENTI IMPIEGATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Coefficients per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie lorda principale comprendente i divisori interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale			
descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
U.I. piano primo ufficio	126,51	100%	126,51

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 3

Determinazione del più probabile valore di mercato			
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
U.I. piano primo ufficio	126,51	885,00 €	111.961,35 €

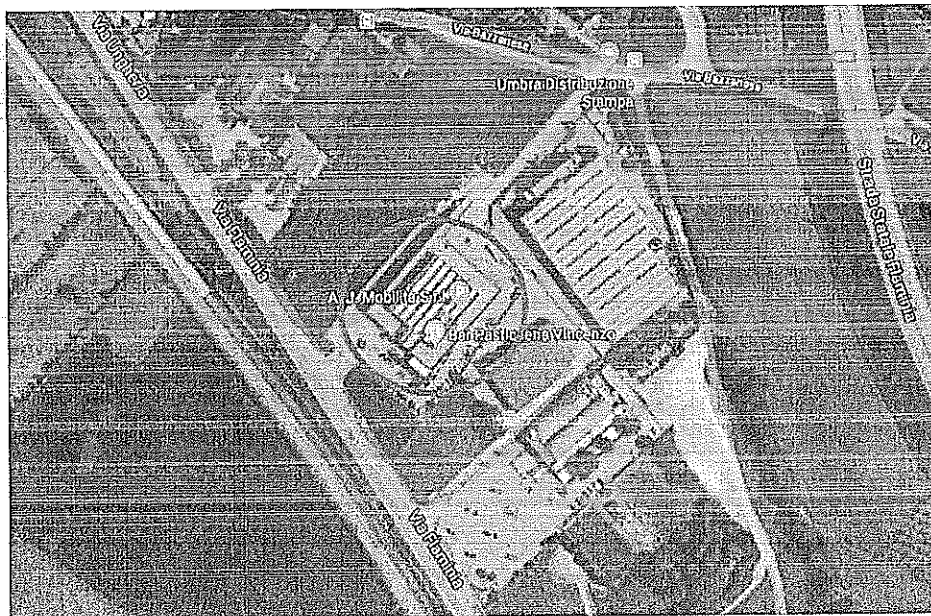
Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **euro 112.000,00**



LOTTO 4

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoletto	Loc. Fabbreria	primo



DATI CATASTALI

Comune di Spoletto

Catasto Fabbricati

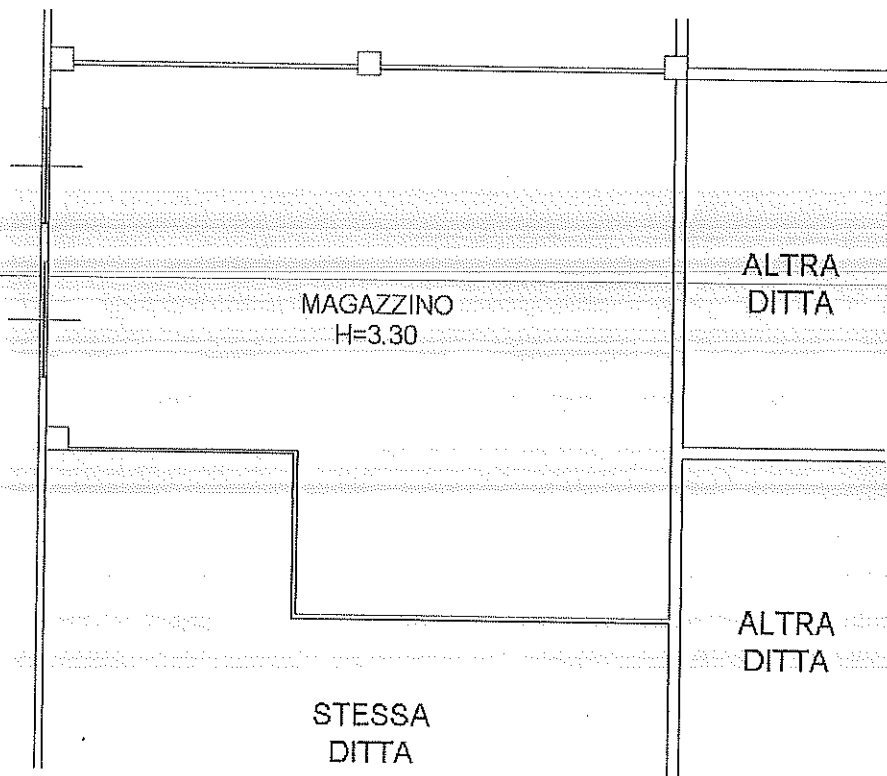
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
91	641	8	C/2	3	208 mq		€ 386,72

Catasto Terreni - PER LA QUOTA DI 1/5

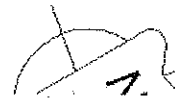
Foglio	Particella	Porz	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
91	640		SEMIN ARBOR	4	326 mq	€ 1,03



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO PRIMO



QUOTA E DIRITTO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta [redacted] per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

POSSESSO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta C [redacted] è attualmente in possesso all'intestataria, non vi sono contratti di locazione in essere.



DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in Loc. Fabbreria nel Comune di Spoleto, dista circa 5 km da Spoleto e circa 3,5 km. dalla Fraz. San Giacomo di Spoleto, è ubicato in una zona prevalentemente produttiva, artigianale, industriale. L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato artigianale/industriale/commerciale/direzionale di consistenza più ampia frazionato in diverse unità immobiliari con diversa destinazione. Il fabbricato si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, l'unità immobiliare in esame è sita al piano terra.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne

Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato un permesso di costruire nell'anno 2005 pertanto l'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000.
N. piani fuori terra	Il fabbricato di consistenza maggiore di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura prefabbricata in cemento armato.
Tamponatura	Pannellatura prefabbricata in cemento armato.
Solai interpiano	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
Solai di copertura	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
finiture esterne	La finitura esterna è quella in graniglia tipica dei pannelli prefabbricati in calcestruzzo.
Aree esterne	Le aree esterne sono compiute e asfaltate.

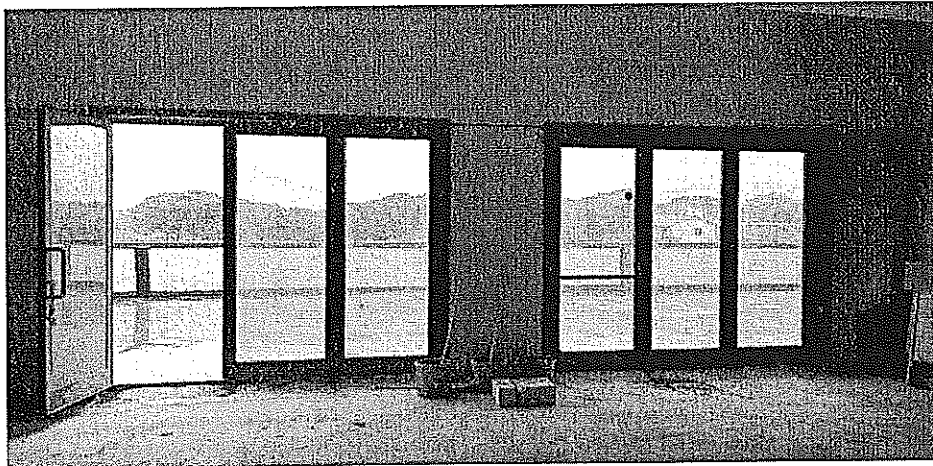
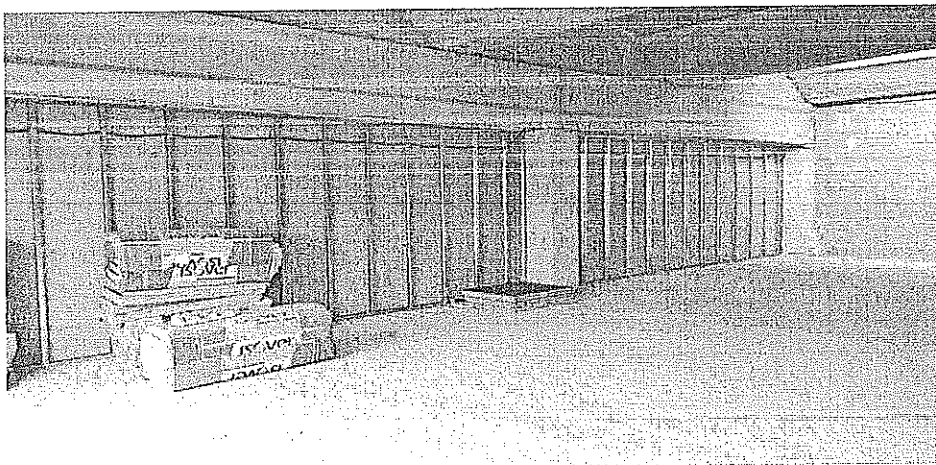
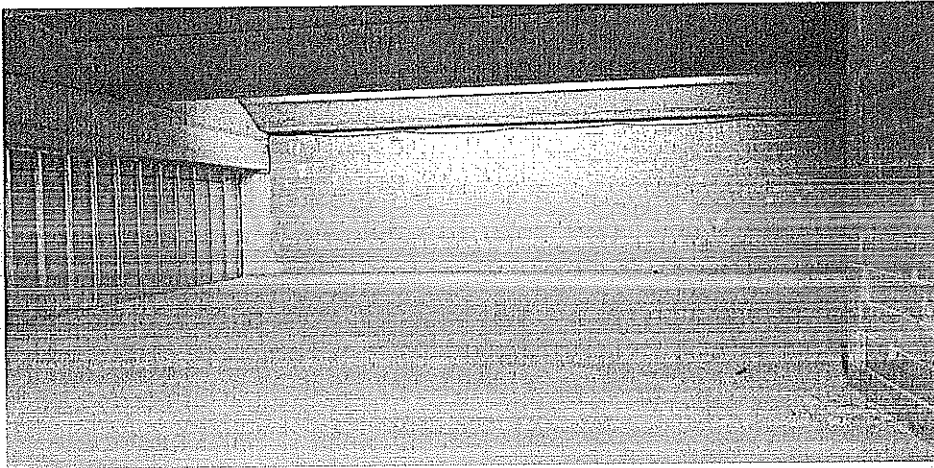


DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SINGOLA PORZIONE DI IMMOBILE

Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo del fabbricato di consistenza maggiore, alla quale si accede mediante una porta pedonale vetrata, sono presenti finestre.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	L'unità immobiliare è allo stato grezzo, il pavimento non è presente, le pareti non sono intonacate e quelle in cartongesso non sono ultimate.
Infissi interni	Non presenti
infissi esterni	Gli infissie sterni sono in alluminio.
Impianto elettrico	Non presente
Impianto di allarme	Non presente
Impianto igienico sanitario	Non presente ma c'è la predisposizione
Impianto di riscaldamento	Non presente
Centrale termica	Non presente
Impianto di raffrescamento	Non presente



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Spoleto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate

descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.	=	superf. mq.	somma	esposizione orientamento
U.I. piano primo magazzino		16,71	x	10,10	=	168,77		
		9,68	x	4,22	=	40,85		
			x		=		209,62	nord



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

COEFFICIENTI IMPIEGATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Coefficienti per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)

100%	della superficie lorda principale comprendente i divisori interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
U.I. piano primo magazzino	215,3	100%	215,3

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 4

Determinazione del più probabile valore di mercato

descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
U.I. piano primo magazzino	215,3	550,00 €	118.415,00 €

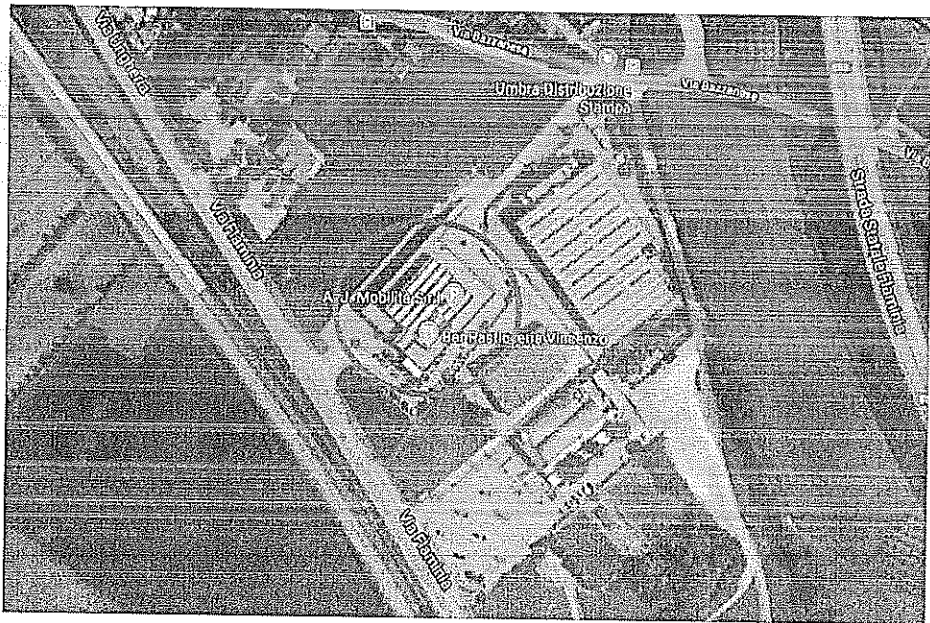
Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **euro 118.000,00**



LOTTO 5

Ubicazione immobile

Provincia	Comune	Località/Via	Piano
Perugia	Spoletto	Loc. Fabbreria	primo



DATI CATASTALI

Comune di Spoletto

Catasto Fabbricati

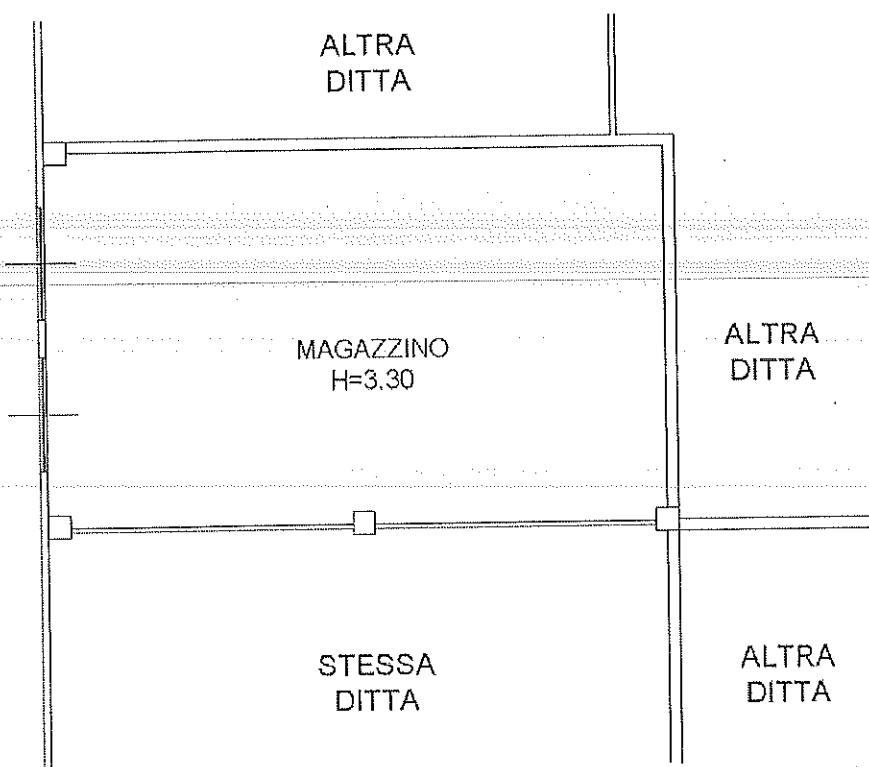
Foglio	Particella	sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie	Rendita
91	641	9	C/2	3	165 mq		€ 306,78

Catasto Terreni - PER LA QUOTA DI 1/5

Foglio	Particella	Porz	Qualità	classe	Superficie	Reddito dominicale
91	640		SEMIN ARBOR	4	326 mq	€ 1,03



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO PRIMO

QUOTA E DIRITTO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta _____ per la quota di 1/1 di diritto di piena proprietà.

POSSESSO

La porzione di immobile oggetto della presente valutazione è intestata alla ditta _____ .L. è attualmente oggetto di locazione con contratto del 09/11/2016 con scadenza in data 09/11/2018 che non essendo stato disdetto nei termini è rinnovato per altri due anni fino alla data del 09/11/2020



DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova in Loc. Fabbreria nel Comune di Spoleto, dista circa 5 km da Spoleto e circa 3,5 km. dalla Fraz. San Giacomo di Spoleto, è ubicato in una zona prevalentemente produttiva, artigianale, industriale. L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato artigianale/industriale/commerciale/direzionale di consistenza più ampia frazionato in diverse unità immobiliari con diversa destinazione. Il fabbricato si sviluppa in n. 2 piani fuori terra, l'unità immobiliare in esame è sita al piano terra.

Caratteristiche generali del bene e caratteristiche esterne

Anno di costruzione e/o anno di ristrutturazione	Per la costruzione dell'immobile è stato rilasciato un permesso di costruire nell'anno 2005 pertanto l'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni 2000.
N. piani fuori terra	Il fabbricato di consistenza maggiore di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
N. piani interrati	Nessun piano interrato.
Tipo di struttura portante	Struttura prefabbricata in cemento armato.
Tamponatura	Pannellatura prefabbricata in cemento armato.
Solai interpiano	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
Solai di copertura	Solaio prefabbricato a lastre in cemento armato.
finiture esterne	La finitura esterna è quella in graniglia tipica dei pannelli prefabbricati in calcestruzzo.
Aree esterne	Le aree esterne sono compiute e asfaltate.



DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SINGOLA PORZIONE DI IMMOBILE

Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo del fabbricato di consistenza maggiore, alla quale si accede mediante una porta pedonale vetrata, sono presenti finestre.
Finiture interne: pavimenti, rivestimenti, pareti interne ecc..	L'unità immobiliare è allo stato grezzo, per la pavimentazione è stata posta in opera in maniera temporanea una moquet sopra al getto grezzo del solaio
Infissi interni	Non presenti
Infissi esterni	Gli infissi esterni sono in alluminio.
Impianto elettrico	A vista.
Impianto di allarme	Presente.
Impianto igienico sanitario	Non presente ma c'è la predisposizione
Impianto di riscaldamento	Non presente
Centrale termica	Non presente
Impianto di raffrescamento	Non presente



METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona di Spoleto, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie lorda commerciale.

SVILUPPO DELLA SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE

Sviluppo delle superfici calpestabili rilevate

descrizione	altezza vani	lung. ml.	larg. ml.	superf. mq.	somma	esposizione orientamento
U.I. piano primo magazzino		16,63	x 9,90	= 164,64		



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

COEFFICIENTI IMPIEGATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Coefficients per il calcolo della superficie LORDA commerciale (o virtuale o ragguagliata)	
100%	della superficie lorda principale comprendente i divisori interni, i muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm. 50 e i muri di confine con altre proprietà fino allo spessore massimo di cm. 25
50%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
25%	vani accessori a servizio dei vani principali quali garage, soffitte, cantine, fondi e simili NON direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale
30%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti fino a 25 mq.
10%	delle superfici di balconi, terrazze e simili direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
15%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti fino a 25 mq.
5%	delle superfici di balconi, terrazze e simili NON direttamente comunicanti con superficie eccedente i 25 mq.
30%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - media
50%	Porticati, logge e verande ragguagliate in relazione alla fruibilità - buona
10%	area scoperta di proprietà fino alla superficie dell'unità immobiliare principale
2%	area scoperta di proprietà, oltre la superficie dell'unità immobiliare principale - per l'eccedenza

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Determinazione della superficie LORDA convenzionale vendibile o superficie commerciale

descrizione	superficie lorda mq.	coefficiente di ponderazione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale
U.I. piano primo magazzino	169,14	100%	169,14

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 5

Determinazione del più probabile valore di mercato



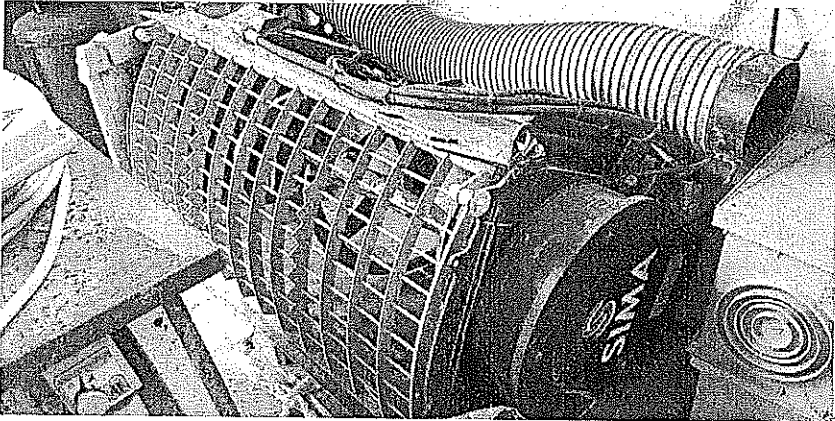
descrizione	sup. convenzionale vendibile o sup. commerciale	valore euro/mq	valore di stima
U.I. piano primo magazzino	169,14	550,00 €	93.027,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a **euro 93.000,00**



LOTTO 6

**INVENTARIO E STIMA DEI BENI MOBILE E DELLE
ATTREZZATURE**

MACCHINE E ATTREZZATURA DA LAVORO		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
1	Monipala compatta Komatsu SK05J	5.000,00 €
		
2	Monipala compatta Komatsu SK820-5 SF	8.000,00 €
		
3	Benna impastatrice	2.000,00 €
		



CONCLUSIONI.

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili stimati nella presente perizia è il seguente:

BENI IMMOBILI		
Lotto 1	Magazzino piano terra fg. 91 part. 641 sub. 5	111.000,00 €
Lotto 2	Magazzino piano terra fg. 91 part. 641 sub. 6	116.000,00 €
Lotto 3	Ufficio piano primo fg. 91 part. 641 sub. 7	112.000,00 €
Lotto 4	Magazzino piano primo fg. 91 part. 641 sub. 8	118.000,00 €
Lotto 5	Magazzino piano primo fg. 91 part. 641 sub. 9	93.000,00 €
sommano		550.000,00 €
BENI MOBILI		
Lotto 6	Attrezzature, macchine, mobilio apparecchiature	83.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		633.000,00 €

Con la sottoscrizione della presente, lo scrivente tecnico ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, per obiettività e nel rispetto delle procedure tecniche.

Trevi 16 dicembre 2019

Il Tecnico
Geom. Andrea Buono

