

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE FALLIMENTARE

OGGETTO: Nuovo concordato Preventivo n°9/2017

STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SO.MAC.S.R.L.

*In data 12.05.2018 il Sig. G.D. Cristian Soscia ha
incaricato il sottoscritto Carnieri Geom.Daniele
con studio in Chiusi - Via Massimo D'Azeglio 23 di
redigere stima dei beni della ditta SO.MAC.SRL.*

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente stima sono
ubicati in più Province ed i sopralluoghi
necessari sono stati eseguiti con varie uscite.

La descrizione e la successiva stima dei beni è
suddivisa per Province, Comuni e destinazione
d'uso.

PROVINCIA DI PERUGIA

Comune di Città della Pieve:

A) Unità abitative e rispettivi Garage in Frazione Moiano posti in via Dante Lonbroni facenti parte di un complesso immobiliare formato da due corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra e un piano interrato, collegati e serviti da scala condominiale completi di ascensore. Al piano seminterrato con altezza utile interna di ml 2,50 sono ubicati i garage e piccole cantinette il cui accesso è garantito tramite rampa condominiale.

Detti immobili realizzati con struttura portante in cemento armato sono rifiniti con intonaco esterno e tinteggiature; mancanti di opere di pregio e con finiture interne economiche (pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in pino di Svezia, porte interne tamburate. Il Complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.9354 del 25 febbraio 2008, e successive varianti in corso d'opera con P. di C. n. 6704 del 9/12/2010, P. di .C. n.9933

del 7/12/2011 e SCIA prot.n.1369 del 25/03/2012 n.26.

Descrizione unità immobiliari:

- Unità abitativa posta al Piano terra del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 4, Cat. A/2, Classe 3, Vani 4.5, rendita €418.33, con accesso da piazzale e scala condominiale, composta da ingresso, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, bagno e lastrico solare di proprietà esclusiva (ubicato su prospetto anteriore e laterale del fabbricato) con accesso dalle camere e dalla cucina. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 61.60 e mq 10.82 di lastrico di proprietà esclusiva.
- Unità abitativa posta al Piano Primo del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 8, Cat A/2, Classe 3 Vani 4.5, rendita €418.33, immobile composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegno di accesso alle due camere e bagno. L'immobile è completo di due terrazze di proprietà esclusiva oltre ad una cantina al piano interrato a cui si accede tramite

scala condominiale e da rampa esterna. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 67,50, mq 15,50 di terrazze e mq 19,65 di cantina.

- Unità abitativa posta al Piano Primo del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 9, Cat A/2, Classe 3, Vani 4.5, rendita €418.33, appartamento posto a piano primo con accesso da piazzale e scala condominiale. L'immobile è caratterizzato da lungo corridoio d'ingresso che immette sulla zona cucina/pranzo, un piccolo disimpegno di accesso al wc, camera e ripostiglio. La terrazza, di proprietà esclusiva, è posta sul prospetto laterale ed è accessibile dalla camera. Al piano interrato è ubicata la cantina da cui si accede da scala e disimpegno condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 60,30, mq 9,90 di terrazza e mq 19,90 di cantina.
- Unità abitativa posta al Piano Secondo del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 13, Cat A/2, Classe 3, Vani 5, rendita €468.13,

L'appartamento, ubicato centralmente rispetto alla scala condominiale, è composto da: ingresso, due camere, cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio e bagno. Lo stesso è dotato, inoltre, di terrazza trapezoidale in proprietà esclusiva (posta sul prospetto posteriore del fabbricato) ed al piano interrato di una cantina a cui si accede da scala e da area di manovra condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 72,67, mq 25,20 di terrazza e mq 12,75 di cantina.

- Unità abitativa posta al Piano Secondo del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 14, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5, rendita €468.81, appartamento con accesso da piazzale e scala condominiale, composto da locale pranzo, cucina, una camera, disimpegno, ripostiglio e bagno. Terrazze di proprietà esclusiva poste sul prospetto laterale e posteriore di forma trapezoidale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 83.40 e mq 19.90 di terrazze.

- Unità abitativa posta al Piano Terra del blocco 2 (blocco 2 lato est) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 19, Cat A/2, Classe 3, Vani 5.5, rendita €511.29, e al foglio 9 P.lla 1221 (resede), appartamento con accesso da scala condominiale, composto da: ingresso, pranzo, cucina, una camera, disimpegno, ripostiglio e bagno; Sia dal locale pranzo che dalla camera è possibile accedere al lastrico solare di proprietà esclusiva posto sul prospetto posteriore del fabbricato. L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 60,30 mq; circa 50,00 mq di lastrico e 198 mq di resede esclusivo.
- Unità abitativa posta al Piano Terra del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 21, Cat. A/2, Classe 3, Vani 4.5, rendita €418.33, e al foglio 9 P.lla 1219 (resede). Immobile con accesso da scala condominiale, composto da: pranzo-cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e wc, integrato da resede e lastrico di proprietà esclusiva (posto sul prospetto posteriore e laterale del

fabbricato). L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 83.40, mq 65.17 di lastrico e mq 56 di resede esclusivo di forma romboidale .

- Unità abitativa posta al Piano Primo del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6, P.lla 1218, sub 23, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5.5, rendita € 511.29. Immobile con accesso da scala condominiale, composto da: ingresso, pranzo-cucina, camera, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazza di proprietà esclusiva (con accesso dalla camera) posta sul prospetto laterale del fabbricato. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 60,30 e mq 9,90 di terrazza.
- Unità con destinazione Ufficio (Studio medico) posta al Piano Terra del blocco 1 (blocco 1 lato ovest) distinta al Foglio 6 p.lla 128 sub 58 Cat. A/10 Vani 3 rendita 759,19. L'immobile, accessibile dal scala condominiale, risulta composto da: sala di attesa, n°2 camere (adibite a Studio di medicina generale), disimpegno, ingresso, bagno e lastrico solare di proprietà

esclusiva. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 60,30 oltre mq 111,40 di lastrico solare in godimento esclusivo.(la variazione catastale per cambio destinazione d'uso da abitazione a studio risulta in atti dal 30.01.2018)

- Al piano interrato sono ubicati n.7 garage con altezza netta pari a mq 2,50 e accesso da rampa condominiale. Struttura portante in cemento armato e pavimentazione in cemento industriale. I garage di proprietà della società sono sette distinti al NCF del Comune di Città della Pieve al Foglio 6, P.lla 1218:

-Sub. 34, Cat C/6, Classe 3, mq 18, rendita €38.11

-Sub 35, Cat C/6, Classe 3, mq 31, rendita €65.64

-Sub 36, Cat C/6, Classe 3, mq 17, rendita €36.00

-Sub 37, Cat C/6, Classe 3, mq 18, rendita €38.11

-Sub 40, Cat C/6, Classe 3, mq 18, rendita

€.38.11

-Sub 42, Cat C/6, Classe 3, mq 20, rendita

€.42.35

-Sub 51, Cat C/6, Classe 3, mq 20, rendita

€.42.35

- Posti auto scoperti ubicati a piano terra con accesso da area condominiale:

-Sub.54, Cat C/6, Classe 1, mq 15, rendita
€.23.24

-Sub.55, Cat C/6, Classe 1, mq 14, rendita
€.21.69

per una superficie utile complessiva di mq
29.00

B) Capannone ad uso artigianale in unico livello sito in Frazione Moiano - Zona artigianale in Via Francesco Parrini snc. L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra ed è dotato di terreno pertinenziale recintato. La costruzione è stata realizzata sul lotto n.3 della zona P.I.P. denominata Moiano 2000, con Permesso di Costruire Prot. 10081 del 22/04/2005 e successiva variante in corso d'opera P.diC. n.14568 del 12/04/2006.

Unit immobiliare composta da un unico locale con destinazione "rimessa attrezzi edili" avente altezza utile di ml 6,00 oltre a tre vani con destinazione uffici e n°due bagni. L'immobile è dotato di ampio piazzale asfaltato utilizzato in parte per sosta mezzi d'opera. Struttura prefabbricata, pilastri in c.a., copertura in c.a. precompresso e coppi in fibrocemento; la tamponatura esterna è realizzata in pannelli

prefabbricati in c.a. precompresso con finitura esterna in graniglia colore rosa e grigio; la pavimentazione interna è tutta in calcestruzzo industriale rifinito al quarzo. L'accesso alla proprietà si ha tramite cancelli scorrevoli automatici in ferro.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Il tutto è rappresentato al catasto fabbricati di Città della Pieve: al Foglio 6 p.lla 1036, Cat. D/8, rendita €.6890.00. l'edificio ha una superficie lorda complessiva di mq 1202.00 per un'altezza interna di 6.00 m di cui mq 52.75 ad uso uffici e mq 23.98 ad uso servizi. Il resede misura mq 3078.00.

Comune di Castiglione del Lago:

La SO.MAC. SRL s.r.l. è proprietaria di un lotto di terreno edificabile in loc.tà il Porto (Frazione di Castiglione del Lago) con ottima vista sul lago di Chiusi e sulla Val di Chiana.

I terreni sono individuati nel piano regolatore come zona C2, terreno edif. a scopo residenziale soggetto a piano di lottizzazione. Sono consentite: aperture di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 35% della volumetria ammessa nella singola sottozona. L'area risulta già urbanizzata (anche se lo stato dei luoghi non permette una visione completa di tale opere) comprensiva di

strade, verde e sotto-servizi da cedere all'Amministrazione Comunale. Lottizzazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 26/05/2004 e convenzionata con atto a rogito del segretario generale Rep. N. 1825 del 03/04/2008 e successiva variante adottata con delibera del consiglio comunale n.339 del 16/12/2008. I terreni di proprietà della società SO.MAC.srl comprendono la totalità di due lotti della lottizzazione sopra citata (n.3 e n.4) nonché le aree adibite a strada pubblica, verde pubblico e parcheggio pubblico e sono individuate al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago al Foglio 77 dalla:

- P.lla 657 di mq 735, facente parte del lotto n.3;
- P.lla 670 di mq 2, parte del lotto n.4;
- P.lla 673 di mq 30, parte del lotto n.4;
- P.lla 675 di mq 21, parte del lotto n.4;
- P.lla 676 di mq 430, parte del lotto n.4;
- P.lla 678 di mq 605, parte del lotto n.4;
- P.lla 686 di mq 356, parte del lotto n.4
(Totale lotto 4, mq 1444.00;
- P.lla 685 di mq 110, area adibita a viale privato;
- P.lla 653 di mq 35, area adibita ad urbanizzazione primaria;
- P.lla 667 di mq 15, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 668 di mq 42, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 669 di mq 185, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 671 di mq 30, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 672 di mq 65, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 674 di mq 124, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 681 di mq 8, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 682 di mq 469, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 683 di mq 188, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 684 di mq 256, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 687 di mq 41, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 688 di mq 213, area adibita ad urbanizzazione primaria;

-P.lla 96 di mq 40, area adibita ad urbanizzazione primaria;

Per un totale di aree (adibite a strada, verde, parcheggi) di mq 1711. Sui terreni individuati ai lotti 3 e 4 dal piano di lottizzazione si evince la possibilità di realizzare rispettivamente una volumetria massima di edificato di mc. 1104 per il lotto n.3 e mc. 1347 sul lotto n.4.

STIMA

Al fine di parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto riguarda i terreni è stata valutata la possibilità urbanistica di attuare interventi edilizi in base alla potenzialità edificatoria dell'area. E' stato possibile, quindi, ottenere una "superficie potenziale commerciale" alla quale applicare i prezzi di mercato attuali dedotti delle spese per la realizzazione.

La stima è stata condotta anche in riferimento alla banca dati pubblicata dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017.

Dalle informazioni così assunte si è ritenuto di poter attribuire agli immobili i seguenti valori unitari:

Comune di Città della Pieve:

Immobili alla lettera "A" "B":

Loc.ta' Moiano Via Dante Lonbroni

Foglio	P.IIa	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale	
6	1218	4	61,6	P.T.	Abitazione	€1.100,00	€67.760,00	
			10,8	P.T.	Lastrico	€250,00	€2.700,00	

					Solare			
TOTALE							€70.460,00	
6	1218	8	67,5	P.1°	Abitazione	€ 1.100,00	€74.250,00	
			15,5	P.1°	Terrazze	€ 350,00	€ 5.425,00	
			19,65	P.S.	Cantina	€ 250,00	€ 4.912,50	
TOTALE							€84.587,50	
6	1218	9	60,3	P.1°	Abitazione	€ 1.150,00	€69.345,00	
			9,9	P.1°	Terrazze	€ 350,00	€ 3.465,00	
			19,9	P.S.	Cantina	€ 250,00	€ 4.975,00	
TOTALE							€77.785,00	
6	1218	13	72,67	P.2°	Abitazione	€ 1.150,00	€83.570,50	
			25,2	P.1°	Terrazze	€ 350,00	€ 8.820,00	
			12,75	P.S.	Cantina	€ 250,00	€ 3.187,50	
TOTALE							€95.578,00	
6	1218	14	83,4	P.2°	Abitazione	€ 1.150,00	€95.910,00	
			19,9	P.1°	Terrazze	€ 350,00	€ 6.965,00	
TOTALE							€102.875,00	
6	1218	19	60,3	P.T	Abitazione	€ 1.100,00	€ 66.330,00	
			50	P.T	Lastrico solare	€ 250,00	€ 12.500,00	
			198	P.T.	Resede	€ 100,00	€ 19.800,00	
TOTALE							€98.630,00	
6	1218	21	83,4	P.T	Abitazione	€ 1.100,00	€91.740,00	
			65,17	P.T	Lastrico solare	€ 250,00	€ 16.292,50	
			56	P.T.	Resede	€ 100,00	€ 5.600,00	
TOTALE							€113.632,50	
6	1218	23	60,3	P.1°	Abitazione	€ 1.100,00	€ 66.330,00	
			9,9	P.1°	Terrazza	€ 350,00	€ 3.465,00	
TOTALE							€69.795,00	
6	1218	58	60,3	P.T.	Ufficio	€ 1.100,00	€ 66.330,00	
			111,1	P.T.	Lastrico Solare	250	€27.775,00	
TOTALE							€94.105,00	

6	1218	34	18	P.S	Garage	€ 550,00	€ 9.900,00	
TOTALE							€9.900,00	
6	1218	35	31	P.S	Garage	€ 550,00	€ 17.050,00	
TOTALE							€17.050,00	
6	1218	36	17	P.S	Garage	€ 550,00	€ 9.350,00	
TOTALE							€9.350,00	
6	1218	37	18	P.S	Garage	€ 550,00	€ 9.900,00	
TOTAL E							€9.900,00	
6	1218	40	18	P.S	Garage	€ 550,00	€ 9.900,00	
TOTALE							€9.900,00	
6	1218	42	20	P.S	Garage	€ 550,00	€ 11.000,00	
TOTALE							€11.000,00	
6	1218	51	20	P.S	Garage	€ 550,00	€ 11.000,00	
TOTALE							€11.000,00	
6	1218	54	15	P.S	Posto auto scoperto	€ 250,00	€ 3.750,00	
TOTALE							€3.750,00	
6	1218	55	14	P.S	Posto auto scoperto	€ 250,00	€ 3.500,00	
TOTALE							€3.500,00	
STIMA COMPLESSIVA ABITAZIONI e GARAGE							€892.798,00	
Capannone in Loc.ta' Moiano zona Artigianale								
6	1036	/	1202	P.T.	Capannone	€ 650,00	€ 781.300,00	
TOTALE							€781.300,00	
Valore complessivo dei beni in Comune di Città della Pieve lettera "A" e "B"							€1.674.098,00	

Comune di Castiglion del Lago:

Immobili alla lettera "C":

Terreno edificabile in zona C.2 località il Porto
Frazione di Castiglione Del Lago

Foglio	P.IIa	sub.	sup.lorda	destinazione	valore mq	totale
77	657		735,00	Terreno edificabile (lotto 3)		
Totale			735,00		€160,00	€117.600,00
77	670		2,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
77	673		30,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
77	675		21,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
77	676		430,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
77	678		605,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
77	686		356,00	Terreno edificabile (lotto 4)		
Totale			1444,00		€130,00	€187.720,00
77	685		110,00	Terreno urbanizzato		
77	653		35,00	Terreno urbanizzato		
77	667		14,00	Terreno urbanizzato		
77	668		42,00	Terreno urbanizzato		
77	669		185,00	Terreno urbanizzato		
77	671		30,00	Terreno urbanizzato		
77	672		65,00	Terreno urbanizzato		
77	674		124,00	Terreno urbanizzato		
77	681		8,00	Terreno urbanizzato		
77	682		459,00	Terreno urbanizzato		
77	683		188,00	Terreno urbanizzato		

77	684		256,00	Terreno urbanizzato			
77	687		41,00	Terreno urbanizzato			
77	688		213,00	Terreno urbanizzato			
77	96		40,00	Terreno urbanizzato			
Totale			1810,00		€30,00	€54.300,00	
Stima immobili in Comune di C.Lago Loc.tà il Porto Lotto 3 e 4						<u>€ 359.620,00</u>	

PROVINCIA DI GROSSETO

Comune di Arcidosso

Immobili di prop.tà della ditta SO.MAC. srl
consistenti in:

1. Fabbricato denominato Villa Origa (in corso di Ristrutturazione) sito in Comune di Arcidosso Località Canali. Trattasi di immobile "Villa" di pregio, costituita da n.2 livelli: piano terra e primo oltre la torretta; ubicata a circa ml 800 dal centro di Arcidosso, completa di terreno pertinenziale e parco, confinante, in parte, con il fosso Acqua d'alto.

L'edificio è stato recentemente oggetto di ristrutturazione finalizzata al consolidamento statico dell'intera struttura. La struttura, costituita da muratura portante in misto pietra, risulta in buone condizioni: gli orizzontamenti risultano completamente ricostruiti con solai in legno di castagno e pianelle a faccia vista. L'immobile risulta allo stato grezzo mancante di: impiantistica, elettrico, idraulico, riscaldamento, infissi, intonaci, pavimenti, scale di collegamento torretta ecc. Esternamente le pareti sono state completamente reustarate, intonacate e tinteggiate. Sono parte integrante della proprietà appezzamenti di terreno circostanti che, ubicati

nelle vicinanze del fabbricato, ne valorizzano il pregio. Il terreno così descritto si estende per circa mq 4378. Al piano terra è ubicato un garage dalla superficie lorda di mq 42 e un appartamento di 5.5 vani catastali per una superficie lorda di circa 228.71 mq. Al piano primo si trova un appartamento di 10 vani catastali per una superficie lorda di mq 278.04, il tutto è sovrastato da una torretta, unico vano, di mq 16.00. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 36, particella 244 non sono disponibili da parte dell'agenzia del territorio le planimetrie dell'immobile così allibrato:

Sub **1**, Cat C/6, Cl. 4 mq 33, rendita €71,58

Sub **2**, Cat A/4, Cl. 2, vani 5.5, rendita €218.72

Sub **3**, Cat A/2, Cl. 1, vani 10, rendita €645.57

I terreni di pertinenza, a destinazione agricola, sono censiti al catasto terreni del Comune di Arcidosso:

F. 36, P.lla **245**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 996

F. 36, P.lla **247**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 550

F. 36, P.lla **696**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 180

F. 36, P.lla **699**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 7

F. 36, P.lla **810**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 124

F. 36, P.lla **816**, Sem. Irr., cl.U, mq 9

F. 36, P.lla **825**, Sem. Irr., cl.U, mq 1

F. 36, P.lla **833**, Sem. Irr. Arb., cl.U, mq 258

F. 36, P.lla **836**, Sem. Irr., cl.U, mq 17
F. 36, P.lla **837**, Sem. Irr., cl.U, mq 70
F. 36, P.lla **840**, Sem. Irr., cl.U, mq 11
F. 36, P.lla **843**, Sem. Irr., cl.U, mq 1
F. 37, P.lla **10**, Sem. Arr., cl.3, mq 3210
F. 37, P.lla **233**, Sem. Arr., cl.1, mq 340
F. 37, P.lla **35**, Sem. Arr., cl.1, mq 370

2. Due locali commerciali posti in Comune di Arcidosso, Località Case Rosse, facenti parte di un piccolo complesso commerciale di recente costruzione ai quali si accede tramite ampia zona adibita a parcheggio pubblico. Gli immobili si sviluppano su unico piano e sono realizzati con struttura portante in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata. La copertura è in il legno lamellare a due pendenze. I locali sono dotati di corte esclusiva in parzialmente pavimentata. Locale formato da un unico stanzone completo di servizi interni. Entrambi i locali risultano completamente rifiniti e dotati della relativa impiantistica.

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n.32 del 28/10/2004 e successive varianti in corso d'opera con concessione edilizia n.40 del 21/12/2004.

Gli immobili sono individuati catastalmente:

- Al Foglio 11, P.lla 588, sub 11, Cat. C/1, Classe 3, mq 84, rendita €.845.96, negozio posto a piano terra, composto locale negozio, antibagno e bagno, con vetrata

espositiva sia su fronte del fabbricato che sulla parte posteriore; la superficie dell'immobile è di circa mq 97.20 lordi. Parte integrante dello stesso la corte esclusiva pavimentata di mq 43.80 posta sul fronte posteriore del fabbricato.

- Al Foglio 11, P.lla 588, sub 13, Cat. C/1, Classe 3, mq 84, rendita €.845.96, negozio posto a piano terra, sul lato sinistro (dal piazzale pubblico) del fabbricato, composto locale negozio, antibagno e bagno, con vetrata espositiva sia sul fronte del fabbricato che sulla parte posteriore, il tutto è di dimensioni di circa mq 93.15 lordi. Fanno parte integrante all'immobile due corti esclusive pavimentate di mq 99.71 poste sul fronte posteriore e laterale del fabbricato.

3. Immobile sito in Frazione Montelaterone - Comune di Arcidosso e ubicato a circa 4 Km da Arcidosso in posizione collinare. Il fabbricato, facente parte di un complesso edilizio il cui accesso, è garantito da Vicolo della Spiaggia, si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato; lo stesso è composto, a piano seminterrato, da: ingresso (che si affaccia su Vicolo della Spiaggia) e scala di accesso, due locali cantina e un locale caldaia con accesso entrambi dall'antistante strada pubblica; a piano terra è composto da: cucina, soggiorno e una camera; il piano primo, collegato

con il piano terra da scala esclusiva, che porta direttamente ad un bagno pensile. L'immobile di vecchia realizzazione presenta una struttura portante in pietra misto laterizio intonacata esternamente; gli orizzontamenti, compresi quelli di copertura sono in legno e piastrelle con pavimenti in ceramica; internamente risulta completamente intonacato e tinteggiato ma bisognoso di manutenzione straordinaria. I locali accessori a piano terra hanno una consistenza di mq 70.00 misurati al lordo delle murature e i locali adibiti a residenza misurano mq 102.83. Catastalmente è individuato al Foglio 16, P.lla 405, Sub 4, Cat. A/4, cl.2, Vani 4, rendita €159.07.

4. Altro immobile a destinazione di magazzino posto nel centro abitato di Montelaterone. Il fabbricato, il cui accesso da Via dei Ciliegi è percorribile solamente a piedi, si sviluppa su due piani fuori terra, fa parte di un complesso edilizio. Lo stesso è composto a piano terra da un locale magazzino (con accesso diretto dalla strada pubblica) e a piano primo (a cui si accede da una scaletta in pietra esterna) da un ulteriore locale magazzino. L'immobile di antica realizzazione è bisognoso di ristrutturazione: dalla pavimentazione ai solai agli impianti ad oggi inesistenti. I solai, compreso quello di copertura, sono in legno e piastrelle con pavimenti in laterizio (cotto); internamente le murature risultano intonacate al grezzo. I locali magazzino hanno una consistenza

complessiva di mq 50,00 misurati al lordo delle murature. Catastalmente l'immobile è individuato al Foglio 16, P.lla 143, Sub 3, Cat. C/2, cl.3, mq 38, rendita €47.10.

5. Nelle Vicinanze di Villa Origa la Ditta SO.MAC. s.r.l. è proprietaria di terreno edificabile posto in frazione Bagnoli, Località Canali. Terreno a destinazione residenziale urbanizzato in aderenza a complesso edilizio esistente. Zona edificabile rif.to Delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 21.09.2012 e delibera n° 19 del 27.06.2013 . Schede di dettaglio TR.9 dove si prevede *"la realizzazione di n.10 alloggi a destinazione residenziale della superficie utile lorda massima complessiva di mq 1300. I nuovi fabbricati, sia nell'uso dei materiali che nelle forme architettoniche, dovranno ispirarsi alle tipologie tradizionali. ...* Fanno parte della proprietà anche due piccoli appezzamenti di terreno a destinazione agricola di mq 120 complessivi.

Il terreno in oggetto è individuato al foglio 36 del Comune di Arcidosso, particella 826, Sem., Irr., Arb., cl.U, RA €10.56 e RD €1.60 di dimensioni mq 2557 (terreno edificabile), Particella 808, Sem., Irr., cl.U , RA €0.38 e RD €0.77 di dimensioni mq 90, Particella 819, Sem. Irr. cl.U, RA €0.18 e RD €0.12 di dimensioni mq 29.

Comune di Castel del Piano

1. Unità immobiliari con destinazione residenziale siti in Comune di Castel Del Piano in Via di Fonte murata comprendente cinque appartamenti e cinque garage facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza formato da un unico corpo di fabbrica a piano seminterrato e da cinque costruzioni distinte di tre piani fuori terra collegati e serviti da scale condominiali.

Il complesso è realizzato in struttura portante in cemento armato con finiture interne standard (pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in legno, porte interne tamburate, tutte le superfici sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate). Gli immobili in oggetto risultano autorizzati con permesso di costruire n.10/2008 del 18/03/2008, e successive varianti in corso d'opera con P.di C. n.32/2008 del 10/10/2008.

Descrizione delle unità abitative :

- Appartamento posto sul primo corpo di fabbrica (sulla sinistra guardando il complesso con le spalle rivolte verso la strada Comunale) distinto al Foglio 25, P.lla 690, sub 5, Cat. A/2, Classe 3, Vani 4.5, rendita €.418,33; l'appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituito da ingresso da scala condominiale che immette su ampio salone soggiorno /pranzo con disimpegno che immette su n°due camere, bagno e ripostiglio, balconi di pro.tà esclusiva posti sul prospetto frontale del fabbricato e un

locale cantina al piano interrato a cui si accede da scala e tunnel condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 78.08, mq 14.35 di balcone e mq 8.60 lordi di cantina.

- Appartamento posto sul primo corpo di fabbrica

(sulla sinistra guardando il complesso con le spalle rivolte verso la strada Comunale) distinto al Foglio 25, P.lla 690, sub 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 4.5, rendita €418,33, appartamento al piano primo costituito da ingresso da scala condominiale che immette su ampio salone soggiorno /pranzo con disimpegno che immette su n°due camere, bagno e ripostiglio, balconi di pro.tà esclusiva posti sul prospetto frontale, laterale e posteriore del fabbricato oltre ad una locale cantina al piano interrato accessibile da scala e tunnel condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 78.08, mq 19.00 di balcone e mq 7.17 lordi di cantina.

- Appartamento posto sul primo corpo di fabbrica

(sulla sinistra guardando il complesso con le spalle rivolte verso la strada Comunale) unità immobiliare distinta al Foglio 25, P.lla 690, sub 7, Cat. A/2, Classe 3, Vani 4., rendita €371,85; lo stesso si sviluppa al piano secondo dello stabile ed è costituito da ingresso (da scala condominiale) che immette

su ampio salone soggiorno/pranzo con disimpegno che immette su n°due camere, bagno e ripostiglio, balconi di pro.tà esclusiva posti sul prospetto frontale del fabbricato. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 78.08, mq 14.35 di balcone.

- Appartamento posto sull'ultimo corpo di fabbrica distinto al F.glio 25, P.lla 690, sub 36, Cat. A/2 Classe 3, Vani 5.5, rendita €511.29. Appartamento sito a piano terra con accesso da scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due disimpegni, ripostiglio e bagno; completo, inoltre, di due balconi in proprietà esclusiva posti sul prospetto posteriore e frontale del fabbricato; presente, inoltre, un locale cantina posto al piano interrato accessibile da scala condominiale. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa mq 75.75, mq 11.50 di balcone e mq 8.30 di cantina.
- Appartamento sito sul terzo corpo di fabbrica distinto al F.glio 25, P.lla 690, sub 24, Cat. A/2 Classe 3, Vani 4, rendita €371,85, al piano primo con accesso da scala condominiale, composto da: ingresso, soggiorno-cucina, due camere, disimpegni, e bagno; completo, inoltre, di due balconi in proprietà esclusiva posti sul prospetto frontale e laterale del fabbricato oltre un locale cantina posto al piano interrato accessibile da scala condominiale. L'unità immobiliare ha una

superficie lorda di circa mq 68, mq 14,70 di balcone e mq 4,50 di cantina.

- N.5 garage posti a piano seminterrato con accesso da scala condominiale e tunnel (condominiale) comprensivi di ampia zona di manovra coperta.

Identificati al catasto fabbricati del comune di Castel del Piano al foglio 25, particella 690 ai subalterni:

-43, Cat. C/6, Cl.6, mq 25, rendita € 80,05

-44, Cat. C/6, Cl.6, mq 25, rendita € 80,05

-45, Cat. C/6, Cl.6, mq 25, rendita € 80,05

-69, Cat. C/6, Cl.6, mq 13, rendita € 41,63

-59, Cat. C/6, Cl.6, mq 24, rendita € 76,85

STIMA

Al fine di parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto riguarda i terreni è stata valutata la possibilità urbanistica di attuare interventi edilizi in base alla potenzialità edificatoria dell'area. E' stato possibile, quindi, ottenere una "superficie potenziale commerciale" alla quale applicare i prezzi di mercato attuali dedotti delle spese per la realizzazione.

La stima è stata condotta anche in riferimento alla banca dati pubblicata dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017.

Dalle informazioni così assunte si è ritenuto di poter attribuire agli immobili i seguenti valori unitari.

Comune di Arcidosso

Foglio	P.lla	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale
36	244	1	42	P.T.	Garage Villa Origa	€ 900,00	€ 37.800,00
36	244	2	228,71	P.T.	Abitazione Villa Origa	€ 1.050,00	€ 240.145,50
36	244	3	294,04	P.1°	Abitazione Villa Origa	€ 1.050,00	€ 308.742,00

Terreni a parco circostante al Villa escluso E.U.							
36	245		240		Terreno		
36	247		550		Terreno		
36	696		180		Terreno		
36	699		7		Terreno		
36	810		124		Terreno		
36	816		9		Terreno		
36	825		1		Terreno		
36	833		258		Terreno		
36	836		17		Terreno		
36	837		70		Terreno		
36	840		11		Terreno		
36	843		1		Terreno		
37	10		3210		Terreno		
37	233		340		Terreno		
37	35		370		Terreno		
TOTALE			5388			€ 15,00	€ 80.820,00
TOTALE TERRENI							€ 80.820,00
TOTALE Villa ORIGA							€ 667.507,50
Terreno edificabile loc.ta' Canali							
36	808		91		Edificabile		
36	819		29		Edificabile		
36	826		2557		Edificabile		
Totale			2677			115	€ 307.855,00
11	588	11	97,2	P.T.	Negozi	€ 1.000,00	€ 97.200,00
			43,8	P.T.	Corte esclusiva	€ 200,00	€ 8.760,00

TOTALE							€105.960,00
11	588	13	93,15	P.T.	Negozio	€1.000,00	€93.150,00
			99,71	P.T.	Corte esclusiva	€200,00	€19.942,00
TOTALE							€113.092,00
16	143	3	50	P.T°	Magazzino	€300,00	€15.000,00
16	405	4	102,83	P.T./1°	Abitazione	€450,00	€46.273,50
			70		Cantina	€100,00	€7.000,00
Immobili ancora intestati alla soc.ta M.M.srl ma compresi all'interno dell'atto di conferi.to							
TOTALE							€68.273,50
TOTALE FABBRICATI IN ARCIDOSSO							€1.262.688,00
<u>Comune di Castel del Piano</u>							
Foglio	P.lla	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale
25	690	5	78,87	P.1°	Abitazione	€1.500,00	€118.305,00
			14,35	P.1°	Terrazze	€500,00	€7.175,00
			8,6	P.S.	Cantina	€300,00	€2.580,00
TOTALE							€128.060,00
25	690	6	78,87	P.1°	Abitazione	€1.500,00	€118.305,00
			19	P.1°	Terrazze	€500,00	€9.500,00
			7,17	P.S.	Cantina	€300,00	€2.151,00
TOTALE							€129.956,00
25	690	7	78,87	P.2°	Abitazione	€1.500,00	€118.305,00
			14,35	P.2°	Terrazze	€500,00	€7.175,00
TOTALE							€125.480,00
25	690	36	75,75	P.T.	Abitazione	€1.500,00	€113.625,00
			11,5	P.T.	Terrazze	€500,00	€5.750,00
			8,3	P.S.	Cantina	€300,00	€2.490,00
TOTALE							€121.865,00
25	690	24	68	P.T.	Abitazione	€1.500,00	€102.000,00
			14,7	P.T.	Terrazze	€500,00	€7.350,00
			4,5	P.S.	Cantina	€300,00	€1.350,00

TOTALE							€110.700,00
25	690	43	25	P.S	Garage	€750,00	€18.750,00
TOTALE							€18.750,00
25	690	44	25	P.S	Garage	€750,00	€18.750,00
TOTALE							€18.750,00
25	690	45	25	P.S	Garage	€750,00	€18.750,00
TOTALE							€18.750,00
25	690	69	13	P.S	Garage	€750,00	€9.750,00
TOTALE							€9.750,00
25	690	59	24	P.S	Garage	€750,00	€18.000,00
TOTALE							€18.000,00
Valore complessivo dei beni in Comune di Castel del Piano							€700.061,00

PROVINCIA di SIENA

Comune di Chiusi

Immobili di proprietà della ditta SO.MAC.srl
consistenti in:

1. Immobile adibito ad ufficio sede della società SO.MAC. s.r.l sito nel Comune di Chiusi, Loc. Chiusi Stazione, Via Montegrappa n.14. Il fabbricato risulta edificato con concessione edilizia n.30 del 1978 e successive varianti in corso d'opera con concessione edilizia n.146/1990, n.204/1991, n.90/1998, autorizzato con destinazione artigianale. L'immobile è stato oggetto di lavori per divisione interna e cambio di destinazione d'uso (da laboratorio per attività artigianali ad uffici) nell'anno 2003 con DIA n.1269 e reso abitabile con certificazione di agibilità del 13/08/2004. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio che si sviluppa su tre piani fuori terra all'interno del quale sono presenti attività artigianali e direzionali. L'Immobile è caratterizzato da struttura prefabbricata in cemento armato, tamponamento con pannelli in c.a. completamente tinteggiato e dotato di ampi parcheggi interni. L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è posta al piano terra con affaccio e ingresso dal piazzale condominiale. La stessa è composta da: ingresso, disimpegno, n.5 locali ufficio, un archivio, una reception, un corridoio, un ripostiglio e tre wc. Le tramezzature interne sono state realizzate in cartongesso tinteggiato mentre le pavimentazioni sono in gres porcellanato. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 63, particella 1094, sub 64, Cat A/10,

cl.2, Vani 10, Rendita €.2220.76 ed ha una consistenza di mq 298.00.

Comune di Montepulciano

1.Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Montepulciano, Frazione Sant'Albino, via dei Castagni; la stessa, facente parte di un complesso edilizio residenziale (comprendente 4 fabbricati distinti), ha accesso sia da via degli Abeti che da via dei Castagni e si sviluppa su due piani fuori terra oltre uno interrato. Il complesso edilizio presenta una struttura portante in C.A. e tamponamenti, risulta intonacato sia internamente che esternamente. Edificato con permesso di costruire n.234 del 16/02/2006 e successive varianti in corso d'opera P.di C. n.124 del 04/08/2006, P.di C. n.82 e n.83 del 12/11/2007 e P.di C. n.35 del 12/05/2008. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo con accesso da scala condominiale ed è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere e un bagno, oltre a n.3 balconi (due posti sul fronte principale, il terzo sul prospetto posteriore del fabbricato). Di proprietà della Ditta SO.MAC anche il garage sito a piano interrato accessibile sia dalla rampa condominiale, che dalla scala interna. Internamente l'unità immobiliare è realizzata con finiture standard: pavimentazione in gres, rivestimenti (di bagno e cucina) in ceramica,

infissi in legno; è inoltre completo di impianti elettrici, idrici e termico individuale. L'appartamento ha una superficie di mq 68.28 lordi, e mq 9.57 di terrazze. Il garage ha dimensioni di mq 22.92 lordi. Catastalmente è individuato al foglio 163, P.lla 113, sub 83, Cat A/2, Cl.3, Vani 4, rendita €.454.48 (appartamento) e foglio 163, P.lla 113, sub 73, Cat C/6, Cl.8, 20mq, rendita €.63.01 (garage).

2. Lotto di terreno edificabile sito nella periferia nord della città di Montepulciano. Lo stesso, di forma irregolare, si sviluppa su terreno collinare all'interno di una zona residenziale urbanizzata a carattere residenziale e caratterizzata prevalentemente da villette mono e bi-familiari. Lo stesso si presenta come l'ultimo lotto di terreno "libero" di un comparto di lottizzazione più ampio, classificato dal vigente regolamento urbanistico zona M-PAV-01 (CN. Zona C.) (zona C con piano attuativo vigente). La lottizzazione dell'area è stata realizzata in forza del piano attuativo adottato con deliberazione del consiglio comunale n.83 del 26/09/2003 e approvato definitivamente con deliberazione del consiglio comunale n.43 del 23/04/2004. Le opere di urbanizzazione sono state convenzionate con atto del segretario comunale, Rep. 2679 del 15/09/2004. Il piano attuativo in area M.2 in Loc.tà Palazzolo vigente (art. 128, comma 3 NTA) prevede nei terreni in oggetto (allegato 2-Piano di lottizzazione

convenzionata) la realizzazione di un immobile a destinazione turistico-ricettiva con i seguenti parametri urbanistici: Superficie fondiaria: mq 1450.00, volume massimo consentito: mc 4500.00, superficie coperta massima mq 750.00, con massimo due piani fuori terra e seminterrato. Il terreno in oggetto è individuato al :

- Foglio 98 del Catasto Terreni, particella 1833, Uliveto, Cl.2, RD.€4.10 e RA.€4.84 di dimensioni di mq 1442. (Terreno edificabile)

- Foglio 98 del Catasto Fabbricati, particella 1701, Sub.61 - Area Urbana, consistenza 8 mq.

Nota Le due porzioni di terreno sopra individuate (Foglio 98 P.lla 1833 e Foglio 98 P.lla 1701 Sub 61) sono scaturite da frazionamento in atti dal 17/03/2017 (n.14948.1/2017)

Comune di Abbadia San Salvatore

1. Terreno edificabile sito nel Comune di Abbadia San Salvatore in loc.tà S.Andrea.

L'area è classificata dal recente regolamento urbanistico, adottato con delibera Consiliare n.58 del 28/11/2011, per una estensione di mq 13513, come zona Cl.6, zona di nuova edificazione sottoposta a piano attuativo PEEP (ex comparto 16) con destinazione d'uso residenziale, gode di una vista sulla val di Paglia fino al Monte Subasio. La capacità edificatoria di detto comparto presenta

una potenzialità di SUL massima di mq 5660 e una volumetria di 17000 mc.

Il terreno è identificato al catasto terreni del Comune di Abbadia San Salvatore al Foglio 44:

- P.lla **1214**, seminativo, Cl.2, mq 1000, RD €1.29, RA €1.03
- P.lla **1220**, seminativo, Cl.2, mq 828, RD €1.07, RA €0.86
- P.lla **1222**, seminativo, Cl.2, mq 3189, RD €4.12, RA €3.29
- P.lla **1228**, seminativo, Cl.2, mq 154, RD €0.20, RA €0.16
- P.lla **1230**, seminativo, Cl.2, mq 1142, RD €1.47, RA €1.18
- P.lla **169**, seminativo, Cl.2, mq 1060, RD €1.37, RA €1.09
- P.lla **170**, seminativo, Cl.2, mq 580, RD €0.75, RA €0.60
- P.lla **171**, cast. frutto, Cl.3, mq 1185, RD €0.73, RA €0.55
- P.lla **172**, cast. frutto, Cl.3, mq 2000, RD €1.24, RA €0.93
- P.lla **328**, seminativo, Cl.2, mq 895, RD €1.16, RA €0.92
- P.lla **329**, seminativo, Cl.2, mq 1110, RD €1.43, RA €1.15
- P.lla **330**, seminativo, Cl.2, mq 370, RD €0.48, RA €0.38

STIMA

Il fine di parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto riguarda i terreni è stata valutata la possibilità urbanistica di attuare interventi edilizi in base alla potenzialità edificatoria dell'area. È stato possibile, quindi, ottenere una "superficie potenziale commerciale" alla quale applicare i prezzi di mercato attuali dedotti delle spese per la realizzazione.

La stima è stata condotta anche in riferimento alla banca dati pubblicata dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017.

Dalle informazioni così assunte si è ritenuto di poter attribuire agli immobili i seguenti valori unitari.

<u>Comune di Chiusi</u>							
Foglio	P.IIa	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale
63	1094	64	298	P.T.	Ufficio	€ 1.000,00	€ 298.000,00
<u>Comune di Montepulciano</u>							
Foglio	P.IIa	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale

163	113	83	69,28	P.1°	Abitazione	€ 1.800,00	€ 124.704,00
			9,57	P.1°	Terrazze	€ 650,00	€ 6.220,50
TOTALE							€130.924,50
163	113	73	22,92	P.S.	Garage	€ 900,00	€ 20.628,00
TOTALE							€20.628,00
98	1701	61	8		Terreno edificabile	€ 450,00	€ 3.600,00
98	1833		1442		Terreno edificabile	€ 450,00	€ 648.900,00
TOTALE							€652.500,00
Valore complessivo dei beni in Comune di Montepulciano							€804.052,50
<u>Comune di Abbadia San Salvatore</u>							
Foglio	P.IIa	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale
44	169		1060		Terreno edificabile		
44	170		580		Terreno edificabile		
44	171		1185		Terreno edificabile		
44	172		2000		Terreno edificabile		
44	328		895		Terreno edificabile		
44	329		1110		Terreno edificabile		
44	330		370		Terreno edificabile		
44	1214		1000		Terreno edificabile		
44	1220		828		Terreno edificabile		
44	1222		3189		Terreno edificabile		
44	1228		154		Terreno edificabile		
44	1230		1142		Terreno edificabile		
Sup.Complessiva			13513			€ 50,00	€ 675.650,00

PROVINCIA DI TERNI

Comune di Fabro:

1. Trattasi di n°2 unità abitative site in palazzina di recente costruzione costituita da 3 piani fuori terra oltre un piano interrato destinato a garage e cantine. Immobili siti in prossimità del casello autostradale A1 e a circa km 2,00 dal centro della città di Fabro in area adiacente alla zona industriale dello stesso Comune . L'accesso al fabbricato è garantito tramite Via delle Mimose e Via dell'Osteriaccia. Le unità

immobiliari in stima hanno le caratteristiche tipiche delle abitazioni a schiera, sono del tipo: "terra/tetto" con garage e cantina a piano interrato. La "zona giorno" risulta ubicata a piano terra mentre la "zona notte" al piano primo il tutto collegato da scala interna esclusiva. L'ingresso alle unità immobiliari si ha tramite resede esclusivo al piano terra mentre al garage si accede per mezzo di rampa condominiale carrabile. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e finiture interne standard (pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in legno, porte interne tamburate, tutte le superfici sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate), edificato con concessione edilizia n.5-17 del 10/04/2001, e successive varianti in corso d'opera con concessione edilizia in sanatoria n.63 del 13/11/2002, P.diC. n.8183 del 27/11/2003, e più precisamente:

- Appartamento con accesso da Via delle Mimose distinto al Foglio 10, P.lla 747, sub 8, Cat.A/2, Classe 2, vani 7.5, rendita €.619.75, unità immobiliare "terra/tetto" ubicata sul lato destro del fabbricato. L'unità è composta a piano terra da resede privato, soggiorno angolo cottura, due camere e bagno al piano 1° da loggia (posta sul prospetto posteriore del fabbricato), al piano interrato: da bagno, cantina e disimpegno, il tutto per una superficie lorda di circa mq 120.00, mq 8.70

di cantina, mq 14.56 di loggia e mq 61.60 di resede. E' parte della stessa dell'unità immobiliare il garage posto a piano seminterrato identificato al catasto fabbricati del comune di Fabro al foglio 10, P.lla 747, sub 4, Cat. C/6, Classe 3, mq 29, rendita €44.93.

- Appartamento residenziale con accesso da Via dell'Osteriaccia distinto al Foglio 10, P.lla 748, sub 13 e P.lla 699, sub 3, Cat.A/2, Classe 3, vani 6.5, rendita €637.82, appartamento (terra/tetto) composto a piano terra da resede privato, soggiorno, cucina-pranzo, bagno e loggia posta sul prospetto anteriore del fabbricato; a piano interrato da due locali cantina e disimpegno, il tutto per una superficie lorda di circa mq 102,00, mq 29,15 di Cantina e disimpegno, mq 10.23 di loggia e mq 100.00 di resede esclusivo. Fa parte dell'unità immobiliare il garage posto a piano seminterrato identificato al catasto fabbricati del comune di Fabro al Foglio 10, P.lla 748, sub 17, Cat.C/6, Classe 5, mq 30, rendita €65.07.

2. Due unità commerciali site nell'abitato del Comune di Fabro Scalo - Via del Campo Sportivo facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Le unità oggetto di stima sono ubicate in zona ben servita dalla rete viaria. Il complesso immobiliare è costituito da n°3 piani di cui uno

interrato con destinazione a servizi e garage, piano terra con destinazione commerciale e piano primo con destinazione residenziale.

L'immobile presenta finiture interne standard (pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in legno e metallo vetrati (quelli dei locali commerciali), porte interne tamburate, tutte le superfici sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate). La costruzione è stata realizzata tramite concessione edilizia n.65 del 22/12/1999, e successive varianti in corso d'opera con concessione edilizia n.97 del 29/01/2001, DIA n.691 di protocollo del 30/01/2001.

Le due unità sono individuate più precisamente:

- Negozio con accesso sia da piazzale condominiale che da parcheggio pubblico ed individuato al catasto fabbricati al Foglio 12, P.lla 2129, sub 11, Cat.C/1, Classe 2, mq 61, rendita €.847.45. Lo stesso, localizzato in posizione centrale rispetto al fabbricato, è composto a piano terra da: locale negozio, bagno, centrale termica e scala di collegamento al piano interrato (che permette l'accesso diretto al magazzino); è presente inoltre una loggia sull'ingresso del negozio e un resede sul retro, il tutto per una superficie lorda di circa mq 61.64, mq 6.25 di loggia e mq 25.00 di resede, magazzino di mq 36.
- Negozio anch'esso con accesso da piazzale condominiale individuato al catasto fabbricati

al Foglio 12, P.lla 2129, sub 13, Cat.C/1, Classe 2, mq 62, rendita €.861.35, ubicato sul lato destro rispetto alla facciata principale del fabbricato, composto a piano terra da locale negozio, bagno, centrale termica, loggia sull'ingresso del negozio e un resede sul retro dell'unità immobiliare, il tutto per una superficie lorda di circa mq 63.64, mq 6.25 di loggia e mq 34.00 di resede; comprende inoltre magazzino sottostante il negozio (collegato con scala interna a chiocciola) di mq 59.23.

STIMA

Al fine di parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto riguarda i terreni è stata valutata la possibilità urbanistica di attuare interventi edilizi in base alla potenzialità edificatoria

dell'area. E' stato possibile, quindi, ottenere una "superficie potenziale commerciale" alla quale applicare i prezzi di mercato attuali dedotti delle spese per la realizzazione.

La stima è stata condotta anche in riferimento alla banca dati pubblicata dalla Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2017.

Dalle informazioni così assunte si è ritenuto di poter attribuire agli immobili i seguenti valori unitari sotto riportati.

<u>Comune di Fabro</u>							
Foglio	P.lla	sub.	sup.lorda	Piano	destinazione	valore mq	totale
10	748	8	120		Abitazione	€ 1.100,00	€ 132.000,00
			14,56		Loggia	€ 450,00	€ 6.552,00
			8,7	P.S.	Cantina	€ 250,00	€ 2.175,00
			61,6		Resede	€ 80,00	€ 4.928,00
TOTALE							€145.655,00
10	748	4	29		Garage	€ 650,00	€18.850,00
10	748	13	102		Abitazione	€ 1.200,00	€ 122.400,00
			10,23		Loggia	€ 450,00	€ 4.603,50
			29,15	P.S.	Cantina	€ 250,00	€ 7.287,50
			80		Resede	€ 80,00	€ 6.400,00
TOTALE							€140.691,00
10	748	17	29		Garage	€ 650,00	€18.850,00
12	2129	11	61,64		Negozi	€ 1.300,00	€ 80.132,00
			6,25		Loggia	€ 450,00	€ 2.812,50
			36		Magazzino	€ 700,00	€ 25.200,00
			25		Resede	€ 150,00	€ 3.750,00
TOTALE							€111.894,50
12	2129	22	90		Ufficio	€ 1.300,00	€ 117.000,00
-	-	-	33		Magazzino	€ 700,00	€ 23.100,00
			27		terrazzo	€ 450,00	€ 12.150,00
TOTALE							€152.250,00
Valore complessivo dei beni in Comune di Fabro							€588.190,50

CONCLUSIONI

Per quanto relazionato e stimato il valore di mercato del patrimonio immobiliare della soc. SO.MAC.srl ammonta ad € 6.362.360,00 così suddiviso:

- Comune di Citta' della Pieve	€ 1.674.098,00
- Comune di Castiglione del Lago	€ 359.620,00
- Comune di Arcidosso	€ 1.262.688,00
- Comune di Castel del Piano	€ 700.061,00
- Comune di Chiusi	€ 298.000,00
- Comune di Montepulciano	€ 804.052,50
- Comune di Abbadia S.Salvatore	€ 675.650,00
- Comune di Fabro	€ 588.190,50

Totale	€ 6.362.360,00

=====

Tanto giudica e riferisce in virtù dell'incarico ricevuto.

Chiusi li 26.06.2018

IL TECNICO
(Carnieri Geom.Daniele)

Allegati :

- DOC. IMMOBILI IN PROVINCIA DI PERUGIA
- DOC. IMMOBILI IN PROVINCIA DI GROSSETO
- DOC. IMMOBILI IN PROVINCIA DI SIENA
- DOC. IMMOBILI IN PROVINCIA DI TERNI