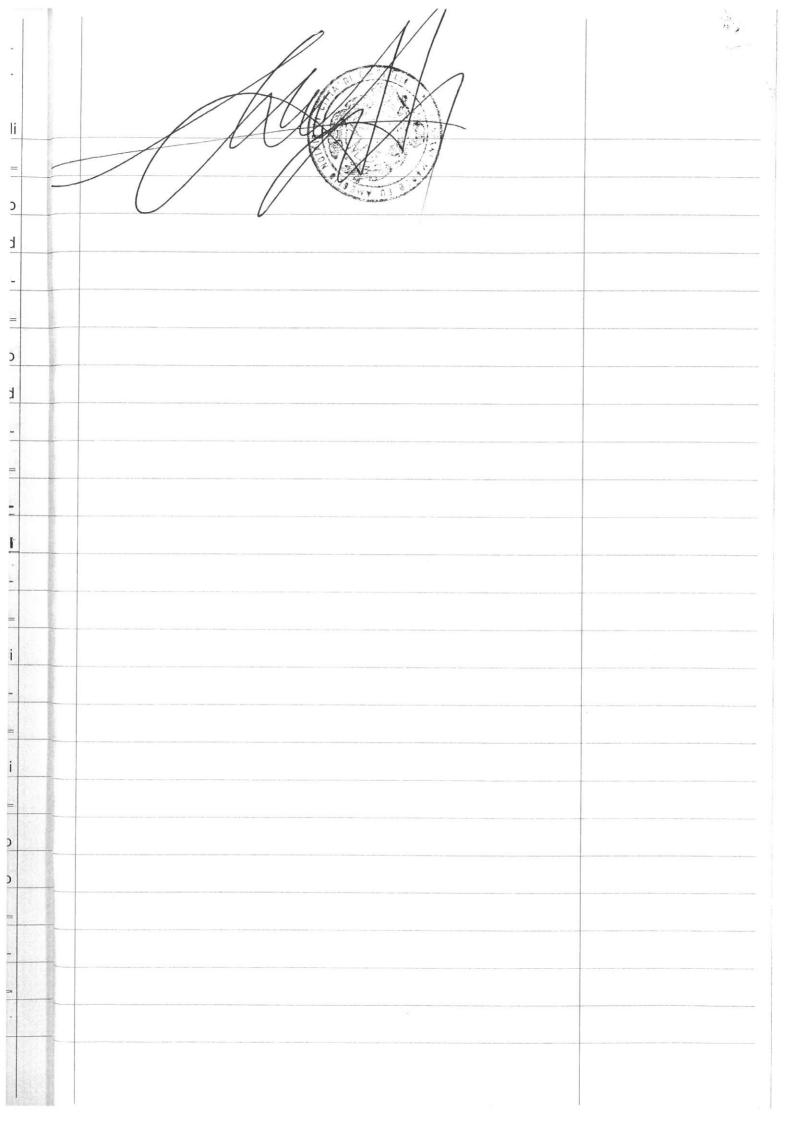


REP.N° 39.317 ====================================	
VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA	000000
======================================	
L'anno duemilasedici, il giorno quattro del mese di luglio ======	inistero dell' è delle Fit 2 delle Fit 3 delle Fit 4 delle Fit 4 delle Fit 5 delle Fit 5 delle Fit 6 delle Fit 6 delle Fit 6 delle Fit 6 delle Fit 8
======================================	Economida sunze s sunze s sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze s sunze s sunze sunze sunze sunze sunze sunze sunze s sunze sunze sunze s sunze s sunze sunze s sunze s sunze s sunze s s sunze s s s sunze s s s s s s s s s s s s s s s s s s s
in Città di Castello, nel mio Studio, alle ore 10,40.	
Davanti a me Dottor MARCO FANFANI, Notaio in Città di Castello,	
con Studio in Piazza Garibaldi 2, iscritto nel Collegio Notarile di Pe-	
rugia, è presente il Signor: ====================================	
* Ing. MAURO FARFALLINI, nato a Città di Castello il 15 febbra-	
io 1952, ivi residente, Fraz. Cerbara, Via N.Copernico n. 6, con Stu-	
dio in Città di Castello, Fraz. Cerbara, Via Biturgense 104, codice fi-	
scale FRF MRA 52B15 C745Y. ===========	
Detto comparente, dell'identità personale del quale io Notaio sono	
certo, mi consegna la relazione peritale avente ad oggetto la valu-	
tazione degli immobili siti in Comune di Citerna, Voc. Podernuovo,	
comprendenti 5 (cinque) lotti censiti al Catasto come segue: =====	
* unità immobiliare e corte censita al Catasto Fabbricati di detto	
Comune al foglio 7, particella 529 sub 8;	
* unità immobiliare e corte censita al Catasto Fabbricati di detto	
Comune al foglio 7, particella 529 sub 9 , con i diritti pari ad	
1/5 sulla rata di terreno censita al Catasto Terreni di detto Comu-	
ne al foglio 7, particella 582;	
* unità immobiliare e corte censita al Catasto Fabbricati di detto	
Comune al foglio 7, particella 529 sub 10 , con i diritti con i di-	

ritti pari ad 1/5 sulla rata di terreno censita al Catasto Terreni di	and a second
detto Comune al foglio 7, particella 582; ==========	
* unità immobiliare e corte censita al Catasto Fabbricati di detto	CALCON STREET, ST.
Comune al foglio 7, particella 529 sub 11, con i diritti pari ad	2000
1/5 sulla rata di terreno censita al Catasto Terreni di detto Comu-	DATE OF THE PERSON
ne al foglio 7, particella 582;	
* unità immobiliare e corte censita al Catasto Fabbricati di detto	
Comune al foglio 7, particella 529 sub 12 , con i diritti pari ad	-
1/5 sulla rata di terreno censita al Catasto Terreni di detto Comu-	
ne al foglio 7, particella 582;	
relazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A" o-	-
messane la lettura per espressa dispensa a me datane dal	
comparente, richiedendomi il medesimo di asseverarla con giura-	
mento. ====================================	_
Aderendo alla richiesta fattami io Notaio ammonisco ai sensi di	
legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripe-	
tendo la formula: ====================================	100
"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi	
al solo scopo di far conoscere la verità". ===========	100
Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale ho dato	The second second
lettura al comparente che dichiara di approvarlo e con me Notaio	Carting on Carting
lo sottoscrive, essendo le ore 10,50.	STATE OF THE PARTY.
Dattiloscritto da persona di mia fiducia quest'atto consta di un fo-	STATE OF STATE OF
glio di cui occupa una facciata e fin qui della presente.	CONTRACTOR STATE
P/11. Many	STORY OF





PERIZIA DI STIMA

FABBRICATI E CORTI DI PERTINENZA

UBICATI IN COMUNE DI CITERNA (PG) VOCABOLO PODERNOVO

PROPRIETA': OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO

con sede in Città di Castello (PG) - Cod. Fisc. 81003130549

Il sottoscritto Farfallini Ing. Mauro, libero professionista, iscritto al n.A472 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia, residente in Città di Castello Fraz. Cerbara Via N. Copernico nº6, con Studio Tecnico in Città di Castello Fraz. Cerbara Via Biturgense nº104, Codice Fiscale FRF MRA 52B15 C745Y - P.IVA 00577020548, incaricato dal Consiglio di Amministrazione della OPERA PIA "OFFICINA OPERAIA ISTITUTO BUFALINI GIOVANNI OTTAVIO" con deliberazione Nº147 del 12/11/2014 e Nº68 del 14/05/2015 ha provveduto ad effettuare sopralluogo, acquisire documenti, effettuare una analisi della potenziale richiesta di mercato, al fine di determinare il prezzo equo degli immobili (fabbricati

e corti di pertinenza) ubicati in comune di Citerna vocabolo Podernovo, oggetto della presente

DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

come "edifici di valore architettonico ambientale (V)".

perizia di stima.

I beni oggetto di stima formano, nell'insieme, il complesso edilizio posto nel comune di Citerna, vocabolo Podernovo, costituito da abitazioni e annessi agricoli. Tutti i fabbricati sono di remota costruzione.

Le abitazioni sono state oggetto di opere di ristrutturazione autorizzate con Concessione Edilizia n°2750/98 (completate in una porzione, rimaste allo stato grezzo in altra porzione, non eseguite nel resto). Gli annessi agricoli, organizzati in due corpi di fabbrica staccati, sono in stato di degrado e non utilizzati.

Il Piano Regolatore vigente - scheda patrimonio rurale e beni individui - classifica i manufatti

1 di 9

,	Vincoli: in data 14.05.2007 l'Ente ha richiesto alla Sovrintendenza per i Beni Ambientali,		Pen
	Architettonici e Storici dell'Umbria - Ufficio Tutela - il parere sull'interesse storico-artistico e		L'in
	le verifiche di sussistenza di vincoli ai sensi della Legge n.1089 del 01.06.1939 . Non è		Pen
	pervenuta la segnalazione di vincoli relativamente ai beni in oggetto.		VA
	Il complesso immobiliare confina con la strada comunale di Santa Fista su un lato e con la		La
	residua proprietà dell'ente sugli altri tre lati.		infr
	Recentemente, su istanza della OPERA PIA OFFICINA OPERAIA GIOVANNI OTTAVIO		urba
	BUFALINI proprietaria dei beni, il comune di Citerna ha approvato il progetto e rilasciato il		fogi
	Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016 per RECUPERO COMPLESSO EDILIZIO		La
**:	"VOCABOLO PODERNOVO".		le s
	Tale progetto in sintesi prevede:		per
	- la riorganizzazione del complesso residenziale esistente in tre porzioni destinate ad		pos
	abitazioni denominate rispettivamente UNITÀ IMMOBILIARE A, UNITÀ IMMOBILIARE B,	2.4	Si r
	UNITÀ IMMOBILIARE C, ognuna con una unità abitativa e locali accessori,		
-	- il recupero dell'ANNESSO A' con una unità abitativa e locali accessori,		- <u>U</u>
	- il recupero dell'ANNESSO B' con una unità abitativa e locali accessori.		I
	Sono pertanto previste complessivamente cinque unità abitative ognuna con ingresso		
	indipendente e dotata di propri spazi esterni di pertinenza (piazzale, orto, giardino).		
	L'ente proprietario (OPERA PIA OFFICINA OPERAIA GIOVANNI OTTAVIO BUFALINI)		F
ir.	chiede la redazione della presente perizia di stima in quanto intende procedere alla alienazione		£
	mediante asta pubblica delle singole porzioni, con progetto di recupero approvato e Permesso		(
	di Costruire rilasciato, ma senza eseguire le opere di recupero con esplicita specifica che le		
	medesime saranno a carico degli aggiudicatari.		I
	La stima è effettuata nello stato attuale degli immobili come rappresentati negli elaborati del	47	C
	Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016 (le opere di recupero previste nel citato		-
	2 di 9		

	Permesso di Costruire n°111 del 19/05/2016 non sono iniziate).	
	L'individuazione dei singoli lotti oggetto di stima rispetta quanto previsto nel medesimo	
	Permesso di Costruire.	
	VALUTAZIONE DI STIMA.	
	La stima tiene conto dello stato degli immobili, dell'ubicazione, dell'assenza di alcune	The state of the s
	infrastrutture pubbliche di zona, e quindi dell'obbligo di realizzare e mantenere le opere di	
	urbanizzazione sia nelle parti interne ai lotti che nelle parti comuni (strada di accesso,	
	fognatura e allacci tecnologici).	
	La stima è effettuata, per ogni singolo lotto, prendendo a riferimento le superfici residenziali,	
	le superfici non residenziali, le corti di pertinenza. I prezzi unitari attribuiti tengono conto, caso	
	per caso, dello stato attuale (e quindi dell'entità delle opere da eseguire per il recupero) e della	
	posizione (più o meno favorevole) all'interno del complesso immobiliare.	V
- 489	Si riporta di seguito la stima per ogni lotto.	
	- <u>UNITÀ IMMOBILIARE A E CORTE ANNESSA</u> (porzione del fabbricato residenziale esistente)	N
	Identificazione catastale: Foglio 7 part. 529 sub 8 cat. A/3 cl.2 vani 9,5 Rc € 480,82	- {
	con corte di pertinenza avente superficie di mq 917 al netto	
	dell'area di sedime del fabbricato	Sel
	Ristrutturato con Concessione Edilizia nº2750/98, in parte abitabile e in parte allo stato	3
	grezzo e senza impianti.	
	Consistenza attuale: - n° 3 vani principali + 1 vano accessorio a piano terra	
	- n° 5 vani principali + 5 vani accessori a piano primo	
	Il progetto di recupero autorizzato con Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016,	
	con lavori da eseguire, prevede:	
	- ingresso indipendente dalla strada comunale di Santa Fista,	
	3 di 9	

_ 81			and the second	
			all a development	-
	- corte ad uso esclusivo			
	- superficie utile dell'abitazione prevista: mq 136,53	**		
	- superficie non residenziale: mq 45,20	-		-
9 90	- trattamento reflui indipendente con filtro percolatore da realizzare all'interno del lotto di			_
, -	pertinenza; sarà costituita servitù a carico della confinante part. 537 del foglio 1 di			
	proprietà dell'ente venditore, per posizionamento della linea di fognatura del lotto; sarà a			
	carico dell'unità immobiliare per la quota di 1/5 la realizzazione e manutenzione della			
	parte comune del sistema di scarico compresa fra l'inizio del fosso di scolo e il Tevere;			
	sarà costituita servitù di scarico per uso del fosso di scolo compreso nella part. 537 del			
	foglio 1 di proprietà dell'ente venditore.			
	Considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritengono congrui i prezzi unitari di seguito			
	indicati comprensivi della dotazione di corte pertinenziale.			
	Superficie utile abitazione: mq 136,53 x 750 €/mq = € 102.397,50			
	Superficie non residenziale: mq 45,20 x 390 €/mq = € 17.628,00			
	VALORE DI STIMA € 120.025,50			
	In arrotondamento si propone il prezzo a			
	BASE D'ASTA pari a € 120.000,00 (centoventimila/00)			
		1		
	- <u>UNITÀ IMMOBILIARE B E CORTE ANNESSA</u> (porzione del fabbricato residenziale esistente)			
	Identificazione catastale: Foglio 7 part. 529 sub 9 cat. A/3 cl.2 vani 10,5 Rc € 531,43			
	con corte di pertinenza avente superficie di mq 1.213 al netto			
	dell'area di sedime del fabbricato			
	Ristrutturato solo in parte nel rispetto della Concessione Edilizia n°2750/98, allo stato			
	grezzo e senza impianti.			- <u>I</u>
	Consistenza attuale: - n° 3 vani principali a piano terra			:
	4 di 9			

	- n° 5 vani principali + 5 vani accessori a piano primo	
	Il progetto di recupero autorizzato con Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016	
	con lavori da eseguire, prevede:	2. 1
	- ingresso indipendente dalla strada comune distinta a catasto terreni al foglio 7 part. 582,	
	- corte ad uso esclusivo	
	- superficie utile dell'abitazione prevista: mq 157,85	
	- superficie non residenziale: mq 57,72	
	- trattamento reflui indipendente con filtro percolatore da realizzare all'interno del lotto di	11/10
	pertinenza; sarà a carico dell'unità immobiliare per la quota di 1/5 la realizzazione e	
	manutenzione della parte comune del sistema di scarico compresa fra l'inizio del fosso	
	di scolo e il Tevere; sarà costituita servitù di scarico per uso del fosso di scolo	?
	compreso nella part. 537 del foglio 1 di proprietà dell'ente venditore.	ż
-	- diritti di comproprietà pari a 1/5 su rata di terreno foglio 7 part. 582 di mq 874 destinata a strada	
	comune.	` }
	Considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritengono congrui i prezzi unitari di seguito	W.
	indicati comprensivi della dotazione di corte pertinenziale e dei diritti pari a 1/5 sulla strada	Sept.
	comune.	
	Superficie utile abitazione: mq 157,85 x 700 €/mq = € 110.495,00	
	Superficie non residenziale: mq 57,72 x 390 €/mq = € 22.510,80	
	VALORE DI STIMA € 133.005,80	
	In arrotondamento si propone il prezzo a	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	BASE D'ASTA pari a € 133.000,00 (centotrentatremila/00)	PARCA Assert dell'Economia e delle Franze SE ASSER AS
		DARCA DA (CT) (CT) (CT) (CT) (CT) (CT) (CT) (CT)
	- <u>UNITÀ IMMOBILIARE C E CORTE ANNESSA</u> (porzione del fabbricato residenziale esistente)	80 Lu
	Identificazione catastale: Foglio 7 part. 529 sub 10 cat. A/3 cl.2 vani 6,5 Rc € 328,98	
	5 di 9	

.

	Vicaria anno superficio di ma 1047		
	con corte di pertinenza avente superficie di mq 1047		Γ
	Ristrutturato con Concessione Edilizia n°2750/98, allo stato grezzo e senza impianti.		-
	Cónsistenza attuale: - nº 5 vani principali + 2 vani accessori a piano terra		_
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	- n° 3 vani accessori a piano primo		- <u>I</u>
	- n° 5 vani principali + 3 vani accessori a piano secondo sottotetto	-	 -
	Il progetto di recupero autorizzato con Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016,	- n	<u></u>
17:	con lavori da eseguire, prevede:		
1.11	- ingresso indipendente sia dalla strada comunale di Santa Fista sia dalla strada comune		
. 1	distinta a catasto al foglio 7 part. 582,		
1	- corte ad uso esclusivo	,	
	- superficie utile abitazione: mq 121,08		
,	- superficie non residenziale: mq 87,68		
1	- trattamento reflui indipendente con filtro percolatore da realizzare all'interno del lotto di		
	pertinenza; sarà a carico dell'unità immobiliare per la quota di 1/5 la realizzazione e		
	manutenzione della parte comune del sistema di scarico compresa fra l'inizio del fosso		
1	di scolo e il Tevere; sarà costituita servitù di scarico per uso del fosso di scolo compreso		
	nella part. 537 del foglio 1 di proprietà dell'ente venditore.		
	- diritti di comproprietà pari a 1/5 su rata di terreno foglio 7 part. 582 di mq 874 destinata a strada		
	comune.		
	Considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritengono congrui i prezzi unitari di seguito		
1. 2. 2 1.	indicati comprensivi della dotazione di corte pertinenziale e dei diritti pari a 1/5 sulla strada		
	comune.		
	Superficie utile abitazione: mq 121,08 x 685 €/mq = € 82.939,80		
	Superficie non residenziale: mq 87,68 x 390 €/mq = € 34.195,20		
	VALORE DI STIMA € 117.135,00		-
	6 di 9		

Separate Sep

In arrotondamento si propone il prezzo a	
BASE D'ASTA pari a € 117.000,00 (centodiciassettemila/00)	
- <u>UNITÀ IMMOBILIARE A' E CORTE ANNESSA</u> (annesso rurale indipendente con parziale cambio d'uso ad abitazione)	
Identificazione catastale: Foglio 7 part. 529 sub 11 cat. C/2 cl.1 sup. 172 mq Rc € 266,49	
con corte di pertinenza avente superficie di mq 1.437 al netto	
dell'area di sedime del fabbricato	
Il fabbricato è attualmente allo stato di rudere.	
 Consistenza attuale: - n° 6 vani principali + 2 vani accessori a piano terra	
- n° 1 vano principale a piano primo	N
Il progetto di recupero autorizzato con Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016,	V
con lavori da eseguire, prevede:	S
- ingresso indipendente dalla strada comune distinta a catasto al foglio 7 part. 582,	
- corte ad uso esclusivo	
- superficie utile abitazione: mq 91,81	24
- superficie non residenziale: mq 127,50	2/8
- trattamento reflui indipendente con filtro percolatore da realizzare all'interno del lotto di	18
pertinenza; sarà a carico dell'unità immobiliare per la quota di 1/5 la realizzazione e	
manutenzione della parte comune del sistema di scarico compresa fra l'inizio del fosso	
di scolo e il Tevere; sarà costituita servitù di scarico per uso del fosso di scolo compreso	
nella part. 537 del foglio 1 di proprietà dell'ente venditore.	
- diritti di comproprietà pari a 1/5 su rata di terreno foglio 7 part. 582 di mq 874 destinata a strada	
comune.	2
Considerato lo stato di rudere dell'immobile, si procede alla stima valutando le potenzialità	
edificatorie da recuperare previste dal progetto, attribuendo i valori correnti di mercato ai	
7 di 9	

		- 1	ı
			-
	volumi divisi per destinazione d'uso ed al terreno di pertinenza.		
	Si ritengono congrui i prezzi unitari di seguito indicati comprensivi anche dei diritti di		
	comproprietà pari ad 1/5 sulla strada comune.		
	Volume residenziale: mc (91,81 x 3) x 160 €/mc = € 44.068,80		_
- 4	Volume non residenziale: mc (127,50x3) x 100 €/mc = € 38.250,00		
- 4	Sup. del terreno pertinenziale: mq 1.437 x 12 €/mq = € 17.244,00		
77.1	VALORE DI STIMA € 99.562,80		
1. 1. 1. 18	In arrotondamento si propone:		
	per il Lotto A' di superficie complessiva catastale mq 1.622, compresa l'area di sedime della		
	sovrastante struttura allo stato di rudere, il prezzo a		
	BASE D'ASTA pari a € 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)		
	- <u>UNITÀ IMMOBILIARE B' E CORTE ANNESSA</u> (annesso rurale indipendente con parziale cambio d'uso ad abitazione)	SP	-
	Identificazione catastale: Foglio 7 part. 529 sub 12 cat. C/2 cl.1 sup. 172 mq Rc € 266,49		
	con corte di pertinenza avente superficie di mq 1.410 al netto		
	dell'area di sedime del fabbricato		
	Il fabbricato è attualmente allo stato di rudere.		
	Consistenza attuale: - n° 5 vani principali + 3 vani accessori a piano terra		
	- n° 1 vano principale a piano primo		
	Il progetto di recupero autorizzato con Permesso di Costruire n°111/2016 del 19/05/2016,	Section 1999	
	con lavori da eseguire, prevede:		
	- ingresso indipendente dalla strada comune distinta a catasto al foglio 7 part. 582,		
	- corte ad uso esclusivo		С
	- superficie utile abitazione: mq 99,94		
	- superficie non residenziale: mq 81,53		
	8 di 9		
			1

			1 1
	- trattamento reflui indipendente con filtro percola	atore da realizzare all'interno del lotto	di
	pertinenza; sarà a carico dell'unità immobiliare	e per la quota di 1/5 la realizzazione	е
	manutenzione della parte comune del sistema d	li scarico compresa fra l'inizio del foss	0
	di scolo e il Tevere; sarà costituita servitù di sca	rico per uso del fosso di scolo compres	
	nella part. 537 del foglio 1 di proprietà dell'ente vi	enditore.	
	- diritti di comproprietà pari a 1/5 su rata di terreno fog	glio 7 part. 582 di mq 874 destinata a strada	
9	comune.		
	Considerato lo stato di rudere dell'immobile, si pro	ocede alla stima valutando le potenzialit	à
	edificatorie da recuperare previste dal progetto, at	tribuendo i valori correnti di mercato a	i
	volumi divisi per destinazione d'uso ed al terreno di	pertinenza.	0 //
	Si ritengono congrui i prezzi unitari di seguito in	ndicati comprensivi anche dei diritti d	i i
	comproprietà pari ad 1/5 sulla strada comune.		
-	Volume residenziale: mc (99,94x3) x 175 €/m	ac = € 52.468,50	- }
	Volume non residenziale: mc (81,51x3) x 120 €/m	ac = € 29.343,60	E S
	Sup. del terreno pertinenziale: mq 1.410 x 12 €/m	nq = <u>€ 16.920,00</u>	No.
	VALORE DI STIMA	A € 98.732,10	
	In arrotondamento si propone:		
	per il Lotto B' di superficie complessiva catastale me	q 1.616, compresa l'area di sedime della	
	sovrastante struttura allo stato di rudere, il prezzo a		
	BASE D'ASTA pari a € 98.500,0	0 (novantottomilacinquecento/00)	000000
			CONTROL OF STREET
			addresses de finance le finance l
	Città di Castello lì,	In fede.	SEP 2514 354
		II Tecnico Incaricato	DA 80111 E16, 90 NCL/III WUISDOOT 188-53: 11 188-53: 11 188-53: 11
		(Farfallini Ma, Mayro	enconnecti encontrare
	9 di 9	DOTTORE INGEGNERE DE MAURO FARFALLIANI SETTORE CIVILE E AMBIENTALE SETTORE INDUSTRIALE	
		SETTORE DELL'INFORMAZIONE	

.