



# TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

**FALLIMENTARE**

**3/2018**

DEBITORE:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

GIUDICE:

Dott.sa De Martino Arianna

CURATORE:

Dott. Gregorio Dini

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 01/02/2019

TECNICO INCARICATO:

**Arch. ANDREA POLIDORI**

CF:PLDNR69S03D612V

con studio in CITTA' DI CASTELLO (PG) Via Luciano Manara telefono:

0758556817

email: archandreapolidori@gmail.com

PEC: andrea.polidori@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - FALLIMENTARE 3/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**API** appartamento a CITTA' DI CASTELLO Via Giacomo Brodolini 1, quartiere Madonna del Latte, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*\*). Appartamento in condominio, posto al Piano Terzo di 5 vani e accessori, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 camere doppie e 1 camera singola oltre a bagno, servizio igienico e 2 balconi. L'appartamento è completato al Piano terra da un fondo-cantina e da un garage.

Il fabbricato contiene in totale 6 appartamenti distribuiti sui 3 piani (2 appartamenti per piano) dalla scala interna condominiale. Il condominio non è dotato di ascensore e anche l'inserimento di un eventuale impianto risulterebbe molto problematico se non addirittura impossibile. Il Piano Terra è interamente destinato alle pertinenze costituite dalle autorimesse e dalle cantine private oltre al vano scala condominiale che presenta due accessi contrapposti, l'uno sul fronte e l'altro sul retro del fabbricato.

Esiste anche un quinto livello sottotetto, accessibile dalla scala condominiale che presenta dei locali accessori ad uso soffitta, sgombero-ripostiglio. Questi ultimi vani non risultano dalle planimetrie catastali né dai titoli edilizi, ma risultano nell'atto di acquisto del Notaio e quindi potrebbero essere eventualmente sanati e ridivisi tra i vari condomini. La presente valutazione non tiene conto di tali locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala interna condominiale unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 596 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Brodolini 1., piano: 3, intestato a \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , derivante da Atto Notaio Pesole del 22/05/1981 rep. 108387 e atto Notaio Fanfani del 28/07/2009 rep. 28484
- foglio 132 particella 596 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Brodolini 1, piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , derivante da Atto Notaio Pesole del 22/05/1981 rep. 108387 e atto Notaio Fanfani del 28/07/2009 rep. 28484

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.542,71</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.588,44</b>

Data della valutazione:

01/02/2019

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. \*\*\*\*\*, Sig.ra \*\*\*\*\* (moglie) in qualità di proprietario.

Il bene immobile è occupato stabilmente dal Sig. \*\*\*\*\* e famiglia come abitazione e residenza.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla visura ipotecaria effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Perugia non risultano nè trascrizioni pregiudizievoli, nè iscrizioni ipotecarie, non si rilevano nemmeno atti di asservimento o pignoramenti di alcun tipo. ( vedi Documntaz.Allegata )

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 3.000,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>166,6</b>

Ulteriori avvertenze:

Sono stati deliberati dal "condominio", ma non ancora eseguiti, lavori condominiali afferenti i prospetti esterni del fabbricato. I lavori avranno ad oggetto il restauro dei balconi relativamente alle parti in calcetruzzo ammalorate, la riverniciatura delle opere in ferro dei parapetti, la sostituzione dei canali di gronda e la tinteggiatura dell'edificio. La consistenza economica preventivata e verificata con i preventivi di offerta è pari a circa €3000 pro quota.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Riepilogo dei beni posseduti:

Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su porzioni del fabbricato posto in Città di Castello, Via G. Brodolini censite al NCEU al Fg.132 P.Ila 596/12 (Cat. A/2 VANI 6,5) e P.Ila 596/4(Cat. C/6 mq.24).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 22/05/1981 a firma di Notaio A. Pesole ai nn. Rep. n. 108387 di repertorio, registrato il 08/06/1981 a Città di Castello ai nn. n. 1088 vol. 150, in forza di Atto di acquisto.

Nell'atto risultano acquistate anche 2 soffitte al Piano sottotetto.

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (moglie) per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale separazione dei beni, con atto stipulato il 28/07/2009 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. rep. 28484 di repertorio, trascritto il 30/07/2009 a Città di Castello ai nn. 13163, in forza di Convenzione matrimoniale separazione dei beni

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **Concessione Edilizia comunale n°517** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE., rilasciata il 16/09/1978, agibilità del 25/06/1980 con il n. 167 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C.n°82 del 08/10/2018, l'immobile ricade in zona Tr6 -Tessuti di impianto recente a pianificazione unitaria.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi scheda ( Documentazione allegata). Il Piano Regolatore ( **VARIANTE Generale**) adottato, è ancora soggetto alla disciplina delle norme di salvaguardia.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VIA GIACOMO BRODOLINI 1, QUARTIERE  
MADONNA DEL LATTE

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO API

**appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Via Giacomo Brodolini 1, quartiere Madonna del Latte, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Appartamento in condominio, posto al Piano Terzo di 5 vani e accessori, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 camere doppie e 1 camera singola oltre a bagno, servizio igienico e 2 balconi. L'appartamento è completato al Piano terra da un fondo-cantina e da un garage.

Il fabbricato contiene in totale 6 appartamenti distribuiti sui 3 piani (2 appartamenti per piano) dalla scala interna condominiale. Il condominio non è dotato di ascensore e anche l'inserimento di un eventuale impianto risulterebbe molto problematico se non addirittura impossibile. Il Piano Terra e interamente destinato alle pertinenze costituite dalle autorimesse e dalle cantine private oltre al vano scala condominiale che presenta due accessi contrapposti, l'uno sul fronte e l'altro sul retro del fabbricato.

Esiste anche un quinto livello sottotetto, accessibile dalla scala condominiale che presenta dei locali accessori ad uso soffitta, sgombero-ripostiglio. Questi ultimi vani non risultano dalle planimetrie catastali né dai titoli edilizi, ma risultano nell'atto di acquisto del Notaio e quindi potrebbero essere eventualmente sanati e ridivisi tra i vari condomini. La presente valutazione non tiene conto di tali locali accessori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala interna condominiale unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 596 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Brodolini 1., piano: 3, intestato a \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* , derivante da Atto Notaio Pesole del 22/05/1981 rep. 108387 e atto Notaio Fanfani del 28/07/2009 rep. 28484
- foglio 132 particella 596 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Brodolini 1, piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* , derivante da Atto Notaio Pesole del 22/05/1981 rep. 108387 e atto Notaio Fanfani del 28/07/2009 rep. 28484

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale      nella media      parco giochi      al di sopra della  
media      piscina      nella media      palazzetto dello sport      nella media  
farmacie      nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri linea di servizio al di sotto della media urbano

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media      esposizione: buono      luminosità: al di sopra della media      panoramicità:  
al di sopra della media      impianti tecnici: nella media      stato di manutenzione generale: nella media      servizi: nella  
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutte le unità abitative sono dotate di cantine e garage che presentano piccole finestre sui fronti perimetrali dell'edificio per l'areazione e l'illuminazione diretta.

La struttura portante è in cemento armato, costituita da travi, pilastri e solai di orizzontamento e copertura in latero-cemento. Anche le solette a sbalzo dei balconi e parte dei parapetti degli stessi risultano essere eseguiti in cemento armato.

I tamponamenti sono in laterizio, così come le pareti divisorie interne. Le finiture sono costituite da intonaco civile tinteggiato, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche così come i rivestimenti dei bagni e delle cucine, le camere sono pavimentate con parquet in rovere di tipo commerciale.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato denota uno stato d'uso discreto a livello generale, sono presenti comunque alcune superfici del paramento di facciata leggermente degradate, così come alcune parapetti in cemento armato dei balconi; anche i canali di gronda in lamiera zincata e le tinteggiature hanno bisogno di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Non si rilevano comunque criticità di alcun tipo per quanto riguarda le parti strutturali; non sono presenti lesioni, dissesti cedimenti di alcun tipo.

Pertanto lo stabile da questo punto di vista risulta essere in buono stato di conservazione. L'appartamento, oggetto di perizia, risulta anche esso in discreto stato d'uso e di conservazione; infatti dal sopralluogo eseguito le finiture (tipiche degli anni 70') risultano certamente un po' datate ma ben conservate; gli infissi in legno e le tapparelle in pvc sono discretamente conservate ma non al passo con i recenti standard di isolamento energetico.

L'impianto termico autonomo dotata di caldaia a gas-metano e radiatori in ghisa non contrasta con le norme vigenti ed è in buone condizioni.

L'impianto elettrico sottotraccia e sfilabile è in buone condizioni ma andrebbe integrato e verificato con le normative attuali.

Gli impianti idraulici di adduzione e scarico risultano funzionanti ed in buono stato di conservazione.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato nella media 

*balconi:* costruiti in cemento armato. Il al di 

sotto della media

condominio ha deliberato un intervento di restauro delle porzioni di C.A. degradate.

*solai:* laterocemento nella media *scaie interne:* C.A. nella 

media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti in legno a battente nella media 

realizzati in legno

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili in pvc al di sotto della media 

realizzate in pvc non coibentato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle al di sotto della media 

ceramiche (zona giorno) e parquet commerciale (camere)

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di al di sotto della media 

cemento TINTEGGIATO

*infissi interni:* porte a battente in legno nella media *tamburato* 

realizzati in legno

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con caldaia murale e   
nella media produzione acqua calda sanitaria  
 con alimentazione in gas metano i diffusori sono in  
 termosifoni in alluminio conformità: conforme. La caldaia si trova  
 nel vano cucina-tinello, mancano le termo-valvole sui radiatori. La  
 linea di adduzione del gas metano è in tubo di rame a vista sulla  
 parete esterna del fabbricato.

*fognatura:* FOSSA BIOLOGICA BICAMERALE al di sotto della media   
 CON POZZETTI DI ISPEZIONE la reti di smaltimento è realizzata  
 in COLLETTORE  
 FOGNARIO PUBBLICO

*elettrico:* , la tensione è di 220V potenza 3kw. nella media   
 conformità: conforme in parte. L'impianto è stato  
 eseguito prima della Legge 46/90 e quindi non è accompagnato  
 dal Certificato di Conformità.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie principale Appartamento	118,50	x	100 %	=	118,50
Sup. Secondaria Garage	25,00	x	30 %	=	7,50
Sup. Secondaria Balconi zona giorno e zona notte	9,00	x	20 %	=	1,80
Sup. Secondaria Cantina	9,00	x	10 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>161,50</b>				<b>128,70</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Tecnocasa - annuncio di vendita immobiliare

Descrizione: Appartamento P.2 composto da soggiorno,tinello, 3 camere, 2 bagni oltre a balcone, garage e 2 cantine

Indirizzo: Via Longo 9

Superfici principali e secondarie: 124 Superfici  
accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.088,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 114.750,00 pari a 925,40 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: House immobiliare

Descrizione: Appartamento posto al Piano Primo di Condominio a 6 appartamenti, costituito da cucina, soggiorno con balcone, 2 camere singole e 1 matrimoniale, bagno e garage

Indirizzo: Via Luigi Longo

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 102.000,00 pari a 971,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **1. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON PROCEDIMENTO ALTERNATIVO COMPARATIVO-MONOPARAMETRICO.**

Per una valutazione più corretta ed in linea con le banche dati dell'Agenzia delle Entrate nazionale ( valori OMI) nonché con l'osservatorio dei prezzi degli immobile della Camera di Commercio dell'Umbria, si confrontano questi dati ( vedi allegati ) con i prezzi richiesti sul mercato per beni immobili analoghi in vendita nella stessa zona.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata ottenuta con il procedimento di stima diretto comparativo, prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale interna lorda (S.I.L.).

Il rilievo dei dati per la comparazione è stato effettuato con una indagine di mercato su beni simili a quelli da stimare presso agenzie immobiliari operanti sul comprensorio in questione.

Sono stati anche presi in considerazione i recenti prezzi che si sono effettivamente registrati sul mercato edilizio delle zone in oggetto e limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti e vetustà.

- Riferimenti Valori OMI ( abitazione civile stato "scadente" € 800-900/mq.)
- Riferimenti Valori Borsa Camera di commercio dell'Umbria

( Abitazioni semiperiferia abitabile € 900-1100/mq.)

Applicando i valori orientativi delle 2 banche dati si riscontra un prezzo di € 900/mq. di superficie residenziale

Considerata la buona manutenzione, considerata la buona esposizione, considerata la posizione panoramica e che si tratta di un piccolo condominio si ritiene congruo un aumento del 5% sulla base del prezzo sopracitato di 900€/mq. e cioè €/mq 945.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

€ 945/mq x mq.128,20 =€ **121.149** (centoventunomilacentoquarantanove)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	114.750,00	102.000,00
Consistenza	128,70	124,00	105,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.088,71	1.142,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,02	-19,13	-17,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	925,40	925,40

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	114.750,00	102.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	4.349,40	21.932,06
<b>Prezzo corretto</b>	<b>119.099,40</b>	<b>123.932,06</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **121.515,73**

Divergenza: 3,90% < **20%**

#### Caratteristiche ambientali e urbanistiche

L'area dove sorge l'edificio non è interessata dalla presenza di fattori inquinanti particolari né acustici, né elettromagnetici; il luogo in cui è inserito il fabbricato è frutto di una buona pianificazione urbanistica che ha previsto in abbondanza aree di verde pubblico, di parcheggi e ampi distacchi tra fabbricati. L'appartamento gode di un buon orientamento elioteramico e prospicienza verso l'ambiente esterno, buona è l'esposizione e la luminosità dei vari ambienti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,70 x 944,18 = **121.515,73**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.515,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.757,86**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Città di Castello, agenzie: Tecnocasa, House Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate( valori OMI ), Camera di Commercio di Perugia( Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria)

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; ● il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o col\*\*\*\*\*o l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Ap1	appartamento	128,70	0,00	121.515,73	60.757,86
				<b>121.515,73 €</b>	<b>60.757,86 €</b>

Riduzione del **2%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.215,16**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.542,71**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.954,27**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.588,44**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - FALLIMENTARE 3/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**AP2** appartamento a CITTA' DI CASTELLO Via Martiri della Libertà 26, quartiere San Pio, della superficie commerciale di **97,01** mq per la quota di: • 7/18 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)  
• 4/18 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Appartamento in condominio di 4 vani, accessori e terrazzini posto al Piano secondo oltre a soffitta al Piano sottotetto e garage al Piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 636 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della libertà, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,01 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.657,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.291,73</b>

Data della valutazione: **01/02/2019**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. \*\*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\*\* (moglie) in qualità di proprietario.

Il Sig.\*\*\*\*\* e famiglia abitano e risiedono costantemente nel bene immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nessun gravame è presente in quanto l'ipoteca n2468 del 17/09/96 risulta prescritta e non rinnovata. ( Vedi Documentazione Allegata)

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 85,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Millesimi condominiali: **180/1000**

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario riferisce che non si è mai costituito un condominio e che le spese relative alla luce scale, alla pulizia delle parti condominiali o ad eventuali lavori straordinari sulle parti comuni dell'immobile sono stati sempre decisi e ripartiti tra i proprietari, senza la costituzione di quote millesimali o la nomina di un amministratore di condominio.

Il valore delle spese di gestione annue è quello riferito verbalmente dal proprietario; non sono previste spese straordinarie nell'anno in corso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nel ventennio non risultano variazioni della proprietà che è pervenuta in forza di denuncia di successione N°93 VOL.260 dell'anno 1980 e successivo atto Notaio pesole Rep. 109589 del 1981e Atto di ricongiungimento usufrutto del 01/01/1988 in atti dal 26/11/2013.

Trascrizioni contro : NEGATIVE

Trascrizioni pregiudizievoli : NEGATIVE

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Volpi Petro per la quota di 11/18, in forza di denuncia di successione N°93 VOL.260 dell'anno 1980 e successivo atto Notaio pesole Rep. 109589 del 1981e Atto di ricongiungimento usufrutto del

01/01/1988 in atti dal 26/11/2013 Atto di successione, in forza di denuncia di successione N°93 VOL.260 dell'anno 1980 e successivo atto Notaio pesole Rep. 109589 del 1981 e Atto di ricongiungimento usufrutto del 01/01/1988 in atti dal 26/11/2013 Atto di successione

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato è stato edificato prima del Settembre 1967 come dimostra la data di presentazione delle planimetrie catastali che risulta essere il 16/07/1959.

Non risultano variazioni di volumi e di sagoma del fabbricato negli anni successivi alla costruzione.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C.n°82 del 08/10/2018, l'immobile ricade in zona Tr4 - Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente puntiformi a densità media. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - Tabella art.44 - ( vedi documentazione allegata ). L'attuale Piano Regolatore (Variante Generale) risulta adottato e trovasi attualmente in regime delle norme di salvaguardia

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

In fase di sopralluogo sono state rilevate delle piccole difformità, consistenti nella eliminazione di una parete divisoria interna non portante e l'inserimento di una piccola scala a chiocciola interna per il collegamento diretto con il soprastante vano sottotetto di proprietà.

L'abuso è facilmente sanabile con la presentazione di pratica edilizia e pratica di variazione catastale.

L'importo degli oneri necessari per la regolarizzazione è quantificabile in € 1500.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di un divisorio interno non portante Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia e variazione catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • Costi prestazioni professionali relative a lavoro di un tecnico abilitato e asseverante: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: P.R.G. VARIANTE prg PARTE OPERATIVA)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 26, QUARTIERE  
SAN PIO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO AP2

**appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Via Martiri della Libertà 26, quartiere San Pio, della superficie commerciale di **97,01** mq per la quota di: ● 7/18 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)  
● 4/18 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Appartamento in condominio di 4 vani, accessori e terrazzini posto al Piano secondo oltre a soffitta al Piano sottotetto e garage al Piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 636 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della libertà, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI scuola per l'infanzia scuola elementare  
centro commerciale negozi al dettaglio spazi  
verde scuola media inferiore farmacie

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione a 400 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano:  
esposizione: luminosità: panoramicità: impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

nella media al di sopra  
della media nella media  
nella media nella media  
nella media nella media

al di sotto della media al  
di sopra della media al di  
sotto della media nella  
media al di sotto della  
media mediocre al di  
sotto della media nella  
media

L'appartamento è ubicato in un fabbricato condominiale di edilizia economica-popolare degli anni 50'. Il condominio è costituito da 6 Unità abitative ( 2 appartamenti ogni Piano)

L'edificio, costruito in muratura portante, è stato edificato prima della legge sismica N°64 del 1974. L'appartamento si compone di un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, una camera doppia, un bagno e 2 piccoli terrazzini; è inoltre provvisto di un locale garage singolo al Piano Terra e di un locale sottotetto non abitabile. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi in legno, avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas-metano e radiatori in ghisa. La caldaia è posizionata nel bagno dell'appartamento. L'impianto elettrico è funzionante ma non più adeguato alle normative attuali.

L'appartamento ha 3 lati liberi verso l'esterno che permettono una buona areazione e illuminazione naturale, un lato interno è contiguo ad altra proprietà ed alla scala interna condominiale da cui ha ingresso.

Delle Strutture:

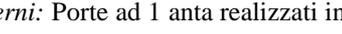
*solai*: laterocemento nella media *strutture verticali*: costruite in   
muratura portante nella media 

mista pietra e mattoni

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre e porte finestre in legno laccato nella media   
bianco con sistema di oscuramento  
costituito da avvolgibili in pvc realizzati in legno

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in mediocre   
monocottura

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco civile nella media *infissi interni*: Porte ad 1 anta realizzati in nella media   
legno e vetro

*scale*: scale condominiali in posizione centrale baricentrica nella media   
rispetto al fabbricato. con

rivestimento in alzata e pedata in materiale lapideo  
pianerottoli in piastrelle di graniglia

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in buono   
pvc. Le tapparelle avvolgibili esterne sono state  
rinnovate da meno di 10 anni

Degli Impianti:

*termico*: impianto autonomo costituito da caldaia al di sotto della media   
e termosifoni in ghisa con alimentazione in Gasmetano i  
diffusori sono in termosifoni in ghisa

*elettrico*: impianto singolo sottotraccia, la al di sotto della media   
tensione è di 220V 3 kw conformità: conforme in  
parte. L'impianto è in buone condizioni ma

andrebbe revisionato ed integrato per ottenere il certificato di rispondenza

*elettrico*: , la tensione è di 230 Volt, potenza 3kw al di sotto della media



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Suprfice principale	80,95	x	100 %	=	80,95
Superficie secondaria balcone	6,35	x	25 %	=	1,59
Superficie secondaria soffitte	48,62	x	15 %	=	7,29
Superficie secondaria garage	20,52	x	35 %	=	7,18
<b>Totale:</b>	<b>156,44</b>				<b>97,01</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Agenzia House Immobiliare

Descrizione: Appartamento in condominio di 4 vani posto al Piano quarto con ascensore

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 820,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 78.300,00 pari a 738,68 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2019

Fonte di informazione: Agenzia Leonardi Immobiliare

Descrizione: Appartamento quadrilocale in condominio posto al piano secondo

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 88.000,00 pari a 926,32 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	78.300,00	88.000,00
Consistenza	97,01	106,00	95,00
Data [mesi]	0	5,00	1,00
Prezzo unitario	-	820,75	1.052,63

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,00	-0,65	-0,73
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	738,68	738,68

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	78.300,00	88.000,00
Data [mesi]	-3,26	-0,73
Prezzo unitario	-6.638,88	1.486,59
<b>Prezzo corretto</b>	<b>71.657,86</b>	<b>89.485,86</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.571,86**

Divergenza: 19,92% < **20%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,01 x 830,53 = **80.571,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
mancanza di ascensore	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.071,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.099,47**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile essendo abbastanza datato, anche se in un discreto stato conservativo, per le sue caratteristiche costruttive, per la vetustà degli impianti e per la scarsa efficienza energetica non è appetibile da una gran parte del mercato, sempre più teso ad organismi edilizi con prestazioni energetiche elevate, impianti sofisticati e caratteristiche di resistenza sismica tranquillizzanti. nonostante questo l'unità immobiliare in questione si trova in una buona posizione e non ha difetti o vizi oggettivi, quindi seppure dalle caratteristiche modeste può essere appetibile da quella clientela che cerca una soluzione abitativa a basso costo in posizione strategica .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Città di Castello, agenzie: House Immobiliare, Leonardi Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle Piazze dell'Umbria- Camera di commercio di Perugia

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o col\*\*\*\*\*o l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Ap2	appartamento	97,01	0,00	77.071,86	47.099,47
				<b>77.071,86 €</b>	<b>47.099,47 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 941,99</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.657,48</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 4.365,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.291,73</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - FALLIMENTARE 3/2018

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**AP3 appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Via del Fossitello 5, quartiere Rignaldello, della superficie commerciale di **85,42** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato unifamiliare, costruito in origine più di 100 anni fa( vedi Documentazione allegata ortofoto storica 1955), composto da 2 livelli (P.Terra e Piano Primo), parzialmente contiguo ad altro fabbricato relativamente al livello del Piano terra del lato Ovest e libero sugli altri 3 lati, 2 dei quali (Nord ed Est) prospicienti strada pubblica. L'edificio in muratura portante di pietra mista a laterizio, ospita un ampio locale destinato a garage-cantina dotato di accesso carrabile al Piano Terra; alcuni gradini esterni separano la porta di accesso dal vano scala interno che porta all'abitazione posta al Piano Primo costituita da 4 vani più locali accessori e terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 293 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FOSSITELLO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3)

**PORZIONE DI FABBRICATO IN STATO DI CONSERVAZIONE SCADENTE, FINITURE OBSOLETE E ALCUNE LESIONI DA EVENTO SISMICO**

- foglio 149 particella 293 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FOSSITELLO n.5, piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3)

**L'IMMOBILE PRESENTA UNO STATO D'USO SCADENTE E LESIONI DA EVENTO SISMICO**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,42 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.600,81</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.740,73</b>

Data della valutazione: **01/02/2019**

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. \*\*\*\*\* in qualità di proprietario.

Il Sig. \*\*\*\*\* è proprietario per la quota di 1/3 dell'intera proprietà. Gli altri 2/3 appartengono ai 2 fratelli in pari quota.

Il solo \*\*\*\*\* risiede stabilmente nel bene immobile.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non sono presenti Trascrizioni pregiudizievoli, nè iscrizioni ipotecarie nè gravami. (Vedi Documentazione allegata)

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area è dove sorge l'immobile è interessata da vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 29-6-1939, n.1497.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE 1136 DEL 02/02/1964, in forza di SUCCESSIONE 1136 DEL 02/02/1964

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 29-6-1939, n.1497.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono Edilizio (Legge 47/1985 ) N. 805, intestata a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*(usufruttuaria-deceduta), per lavori di Progetto in sanatoria per un edificio di civile abitazione in base a quanto disposto dalla Legge 47 del 28/02/1985, presentata il 30/09/1986 con il n. 21766 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a copertura scala di ingresso, realizzazione di nuovo disimpegno, di cucina e di bagno.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C.n°82 del 08/10/2018, l'immobile ricade in zona Tr2 - Tessuti di impianto non recente a densità medio bassa.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 44 Tessuti prevalentemente residenziali. ( vedi documentazione allegata "Estratto prg PO") Sono possibili tutti i tipi di intervento, compresa demolizione e ricostruzione( previo parere ed autorizzazione dei beni paesaggistici).. Trattasi di : Variante Generale PRG - Parte Operativa N°1. L'area dove sorge l'immobile è interessata da vincolo paesaggistico ambientale Legge 1497/39' e Legge 431/85'.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DECRETO MINISTERIALE 37/2008, Dlgs81/2008, CEI 64-8.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione impianto esistente e/o realizzazione di nuovo impianto elettrico,

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di nuovo impianto elettrico: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VIA DEL FOSSITELLO 5, QUARTIERE  
RIGNALDELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO AP3

**appartamento** a CITTA' DI CASTELLO Via del Fossitello 5, quartiere Rignaldello, della superficie commerciale di **85,42** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato unifamiliare, costruito in origine più di 100 anni fa( vedi Documentazione allegata ortofoto storica 1955), composto da 2 livelli (P.Terra e Piano Primo), parzialmente contiguo ad altro fabbricato relativamente al livello del Piano terra del lato Ovest e libero sugli altri 3 lati, 2 dei quali (Nord ed Est) prospicienti strada pubblica. L'edificio in muratura portante di pietra mista a laterizio, ospita un ampio locale destinato a garage-cantina dotato di accesso carrabile al Piano Terra; alcuni gradini esterni separano la porta di accesso dal vano scala interno che porta all'abitazione posta al Piano Primo costituita da 4 vani più locali accessori e terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 149 particella 293 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FOSSITELLO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3)

**PORZIONE DI FABBRICATO IN STATO DI CONSERVAZIONE SCADENTE, FINITURE OBSOLETE E ALCUNE LESIONI DA EVENTO SISMICO**

- foglio 149 particella 293 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FOSSITELLO n.5, piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3), \*\*\*\*\* (1/3)

**L'IMMOBILE PRESENTA UNO STATO D'USO SCADENTE E LESIONI DA EVENTO SISMICO**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI campo da calcio scuola  
elementare parco giochi musei farmacie  
supermercato

COLLEGAMENTI

autobus distante linea urbana 400 metri ferrovia distante 900 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE: livello di piano:

esposizione: luminosità: panoramicità: impianti tecnici:

stato di manutenzione generale: servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



al di sopra della media al di

sopra della media al di

sotto della media

mediocre



nella media al di sotto

della media nella media

mediocre



molto



scarso



molto



scarso



molto scarso

L'appartamento, posto al Piano Primo, ha accesso da una scala ( precedentemente esterna, poi coperta e condonata negli anni 90'),che risulta essere abbastanza stretta e ripida. Arrivati a livello si compone sul lato Est, di un soggiorno da cui si accede ad una camera doppia da un lato e ad una camera singola/ studio dall'altro, mentre tramite un piccolo disimpegno si accede alla cucina e da questa al bagno. Dal disimpegno si accede anche ad una terrazza che costituisce il lastrico solare di una porzione di fabbricato che al Piano Terra appartenente ad altra proprietà.L'altezza dei locali al piano primo è pari a mt. 2,50/2,55. Al Piano Terra si trova un ampio vano (anticamente destinato a stalla) e adesso utilizzato come cantina/ locale sgombero, dotato di un accesso carrabile serrato con un portone in legno a 2 ante.L'altezza dei locali al piano terra è pari a mt. 2,60 misurata sotto i travetti dell'orditura secondaria in legno del solaio di soffittatura. Adiacente al portoncino di ingresso all'appartamento al Piano 1°, si trova in altro ingresso dotato di serramento, in comune con altra proprietà, che tramite un corridoio (bene comune non censibile) porta ad un locale cantina-magazzino ed al ripostiglio sottoscala. All'interno del vano cantina, dotato di finestra, è al\*\*\*\*\*a la caldaia a gasmetano che alimenta l'impianto termico autonomo dell'unità immobiliare e produce acqua calda sanitaria.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti interni ed esterni realizzati in legno verniciato. Gli infissi sono tutti datati e da sostituire , quelli esterni sono privi di vetri doppi, privi di doppia battuta, guarnizioni e dei requisiti di isolamento termoacustico atti a garantire un buon confort interno.



*manto di copertura:* realizzato in coppi con coibentazione in non presente. il tetto avrebbe bisogno di interventi di manutenzione ordinaria



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco civile. Le pareti presentano lesioni tipiche da evento sismico sia interne che esterne, la geometria costruttiva del fabbricato, non presenta caratteristiche sismoresistenti, la maglia del piano terra non è stata rispettata al Piano primo.

scarso molto



*pavimentazione interna:* realizzata in vari materiali, piastrelle in laterizio levigate, monocottura, graniglia. i pavimenti sono degradati e avvallati in vari punti.

scarso



*manto di copertura:* realizzato in Laterizio tradizionale in coppi disposti ad embrice e canale; non è presente lo strato impermeabilizzante di guaina bituminosa. con coibentazione in Non presente. C'è bisogno di una revisione ( ripasso) del manto di copertura poiché sul controsoffitto di plafonatura dell'abitazione si rilevano alcune infiltrazioni di acqua (vano scala di ingresso e camera matrimoniale) *protezioni infissi esterni:* persiane in legno verniciate realizzate in legno

scarso



Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura mista in pietra e mattoni. Le murature portanti del piano primo hanno una maglia dimensionale non corretta( rettangolare con un lato più lungo di metri 7) e mostrano segni di degrado e sofferenza agli eventi sismici subiti negli ultimi decenni; si rilevano lesioni sugli angoli, in corrispondenza delle aperture interne ed esterne con il caratteristico andamento dovuto alle forze di taglio che si innescano durante gli eventi tellurici. Non sono presenti catene di controvento.

mediocre

scarso

*copertura:* asimmetrica a capanna con un lato a padiglione costruita in legno. Si notano avvallamenti e deformazioni del piano ( non è facilmente ispezionabile poiché nascosta da un soffitto "morto" creato da un controsoffitto in putrelle di ferro e tavelloni intonacato all'intradosso e non ispezionabile).

scarso



*solai:* legno( travi e travetti) e laterizio ( piastrelle) . le condizioni del solaio sono abbastanza critiche, si notano avvallamenti, cedimenti, interventi di rinforzo con putrelle rompitratta in ferro abbastanza approssimati e vetusti.

molto scarso

Degli Impianti:

*termico*: impianto autonomo costituito da caldaia al di sotto della media  e radiatori, con produzione di acqua termo sanitaria. con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in ad elementi in ghisa conformità:

Ad un esame visivo l'impianto ha le caratteristiche per essere a norma, non sono stati mostrati attestati di conformità.. l'impianto non è dotato di termo-valvole sui radiatori e non ha tutte le tubazioni coibentate.

*elettrico*: , la tensione è di 220V - Potenza max 3 molto scarso  kw. conformità: Non presente.. Si consiglia la realizzazione di nuovo impianto elettrico a norma

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie principale abitazione Piano Primo	60,64	x	100 %	=	60,64
Sup. secondaria Terrazza	19,30	x	25 %	=	4,83
Sup. secondaria Autorimessa - cantina -ripostiglio sottoscala (P. Terra)	57,00	x	35 %	=	19,95
<b>Totale:</b>	<b>136,94</b>				<b>85,42</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/09/2018

Fonte di informazione: Camera di Commercio della provincia di Perugia

Descrizione: abitazioni/semiperiferia/abitabile/prezzo min €/mq. 900

Indirizzo: Comune di Città di Castello

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 76.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 68.850,00 pari a 810,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,42 x 810,00 = **69.186,15**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.186,15**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.062,05**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Non avendo trovato beni comparabili compravenduti nell'ultimo anno e non trovando negli annunci immobiliari in corso beni simili, dopo un attento studio delle caratteristiche del bene oggetto di perizia si decide di prendere come riferimento i valori degli immobili riportati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, all'interno della pubblicazione trimestrale "Listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" 4° Trimestre 2018.

Si precisa che un'altro possibile sviluppo della stima del bene immobile, potrebbe partire dal valore di mercato della superficie attualmente costruita (SUC), considerando la demolizione e ricostruzione del fabbricato, ad eccezione della terrazza esistente. Tale operazione immobiliare è possibile sia per le norme previste dal PRG Parte Operativa adottato, che per il fatto che l'immobile ha 3 lati pressochè liberi. La fattibilità è comunque subordinata all'Autorizzazione Ambientale dei Beni Paesaggistici che implica il parere favorevole della Commissione paesaggistica del Comunale e quello della Soprintendenza per I Beni Architettonici per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico. Il valore del bene immobile nell'ipotesi di demolizione-ricostruzione può essere quantificato nel valore di in piccolo lotto di terreno urbano con piccole potenzialità edificatorie(SUC pari a circa 130 mq). Da analisi comparativa con piccoli lotti di terreno compravenduti in città con piccole potenzialità edificatorie il valore di vendita potrebbe essere di circa € 90.000. Considerando i costi per la demolizione del fabbricato esistente pari a circa € 25000, il valore intero dell'immobile è da considerare pari a circa € 65000.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PERUGIA, conservatoria dei registri immobiliari di PERUGIA, ufficio tecnico di CITTA' DI CASTELLO, osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - Accertati presso la Borsa Immobiliare - 4° Trimestre 2018.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; ● il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o col\*\*\*\*\*o l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Ap3	appartamento	85,42	0,00	69.186,15	23.062,05
				<b>69.186,15 €</b>	<b>23.062,05 €</b>

Riduzione del **2%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 461,24**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.600,81**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.860,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.740,73**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - FALLIMENTARE 3/2018

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**CA1 capannone industriale** a CITTA' DI CASTELLO VIA ANTONIUCCI snc, quartiere Regnano, della superficie commerciale di **1.094,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Il bene immobile oggetto di valutazione è costituito da un capannone di tipo industriale/artigianale, costruito nei primi anni 80'.

L'opificio è stato realizzato su un lotto di terreno edificabile, di forma rettangolare ,facente parte di una lottizzazione autorizzata e convenzionata.

Il fabbricato di pianta rettangolare, sul fronte Ovest prospiciente la strada pubblica, presenta una superficie consistente di area ad uso esclusivo servito da 2 accessi carrabili laterali, posti alle estremità del lotto, ed un accesso esclusivamente pedonale; i due fronti laterali liberi, verso Nord e verso Sud, sono prospicienti a corte privata ( P.la 278 sub 1, bene comune non censibile) costituita da percorsi carrabili perimetrali al lotto e in comune con la parte contigua. Il quarto lato verso Est è contiguo alla parte di immobile industriale costruito in aderenza negli anni 90' in ampliamento e che fa parte di un'altro Lotto di stima (Lotto 5).

A maggiore chiarezza di quanto sopra, tra i confini e i fronti laterali Nord, Est e Sud è presente una fascia carrabile asfaltata di Larghezza pari a mt,5,50 per la distribuzione e l'accesso ai capannoni.

Sull'angolo Nord-Ovest del capannone sono stati ricavati, a mezzo di tramezzi interni, alcuni locali che comprendono, ingresso-attesa, 2 uffici, servizi igienici, spogliatoi e locali di sgombero-archivio. Tali locali di altezza pari a mt.3,00, hanno una copertura costituita da controsoffitto leggero in cartongesso, ribassato rispetto all'intradosso della struttura di copertura del capannone.

Sulla parete Sud, internamente al capannone, è presente un locale-cabina elettrica di trasformazione, divisa in 2 parti (di cui 1 riservata esclusivamente all'ENEL), con accesso esterno, conforme alla normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.536,42 Euro, indirizzo catastale: Frazione Regnano. , piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello., derivante da Costituzione in Atti 26/11/1992.

Nella visura catastale non è riportata la consistenza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.094,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 209.262,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 177.873,13</b>

Data della valutazione: **01/02/2019**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 19/10/2015, con scadenza il 19/10/2021, registrato il 28/10/2015 a Città di Castello ai nn. 3T 001689 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 18000,00.

Il canone di locazione è riferito alla superficie dell'intero Lotto 4 (mq.1049), oltre che a parte delle superfici del Piano Primo del Lotto 5 non catastalmente individuabili ( mq. circa 280).

L'importo del canone di affitto riferito al mq. di superficie risulta inferiore di circa un 25% ai prezzi correnti, ordinari per la tipologia e lo stato d'uso dell'immobile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, registrata il 20/03/2017 ai nn. 1030, a favore di Equitalia servizi di riscossione spa, contro \*\*\*\*\* , derivante da Equitalia servizi di riscossione spa.

Importo ipoteca: 99349,78.

Importo capitale: 49674,89.

La formalità è riferita solamente a Foglio 88 Part278 sub 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita del terreno, con atto stipulato il 25/02/1985 a firma di Notaio Pesole Alberto ai nn. REP. 125572 RACCOLTA 12398 di repertorio, registrato il 11/03/1985 a Città di Castello ai nn. 651 volume 159, trascritto il 15/03/1985 a Perugia ai nn. 125572, in forza di Atto di compravendita del terreno. Il titolo è riferito solamente a Acquisto lotto di terreno edificabile consistenza catastale mq. 32078 + mq.1814 destinati a strada di lottizzazione..

Lotto facente parte di una lottizzazione autorizzata e convenzionata.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Può essere cambiata la destinazione d'uso in ambito terziario e commerciale, è possibile la realizzazione di una superficie di mq. 120 destinata ad abitazione del "custode". Non sono previsti aumenti di S.U.C.. In caso di demolizione e ricostruzione esiste la possibilità di un piccolo aumento di Suc pari a circa mq. 200.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4619** e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\*, presentata il 15/06/1985, rilasciata il 03/10/1985, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in Variante N. **4619**, intestata a \*\*\*\*\*, presentata il 12/07/1986, rilasciata il 14/01/1987

C.I.L.A. - Comunicazione Interventi - N. **541**, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di Realizzazione divisorio e cambio di destinazione di porzione di fabbricato da laboratorio a magazzino., presentata il 11/11/2014, rilasciata il 11/11/2014

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C.n°82 del 08/10/2018, l'immobile ricade in zona Ta2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuti per attività produttive con presenza significativa di attività terziarie e commerciali.. Vedi allegato estratto NTA Parte operativa zone Ta2. Il Piano Regolatore ( Variante Generale)è attualmente sottoposto alle norme di salvaguardia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Riguardo alla conformità edilizia ed urbanistica, il bene immobile è regolare perchè assentito da titoli edilizi che ne hanno abilitato l'edificazione secondo il rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche. La conformità catastale non è attualmente verificata in quanto esistono delle piccole difformità inerenti delle divisioni interne. Tali difformità sono facilmente sanabili con semplici pratiche edilizie e variazione catastali. Per quanto riguarda la regolarità impiantistica si segnala la mancanza del certificato di prevenzione incendi che è stato causa della mancanza dell'ottenimento del Certificato di agibilità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcuni divisori interni in cartongesso non risultano presenti nella planimetria catastale esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia e pratica di variazione catastale, oppure tramite demolizione degli stessi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali di tecnico abilitato per la redazione e l'asseveramento delle pratiche edilizie e catastali: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dell'ottenimento del Certificato di prevenzione incendi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori necessari all'adempimento delle richieste del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori, pratiche ai VVFF e prestazioni professionali inerenti la progettazione e la direzione dei lavori: € 35.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VIA ANTONIUCCI SNC, QUARTIERE REGNANO

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO CA1

**capannone industriale** a CITTA' DI CASTELLO VIA ANTONIUCCI snc, quartiere Regnano, della superficie commerciale di **1.094,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Il bene immobile oggetto di valutazione è costituito da un capannone di tipo industriale/artigianale, costruito nei primi anni 80'.

L'opificio è stato realizzato su un lotto di terreno edificabile, di forma rettangolare, facente parte di una lottizzazione autorizzata e convenzionata.

Il fabbricato di pianta rettangolare, sul fronte Ovest prospiciente la strada pubblica, presenta una superficie consistente di area ad uso esclusivo servito da 2 accessi carrabili laterali, posti alle estremità del lotto, ed un accesso esclusivamente pedonale; i due fronti laterali liberi, verso Nord e verso Sud, sono prospicienti a corte privata (P.la 278 sub 1, bene comune non censibile) costituita da percorsi carrabili perimetrali al lotto e in comune con la parte contigua. Il quarto lato verso Est è contiguo alla parte di immobile industriale costruito in aderenza negli anni 90' in ampliamento e che fa parte di un'altro Lotto di stima (Lotto 5).

A maggiore chiarezza di quanto sopra, tra i confini e i fronti laterali Nord, Est e Sud è presente una fascia carrabile asfaltata di Larghezza pari a mt,5,50 per la distribuzione e l'accesso ai capannoni.

Sull'angolo Nord-Ovest del capannone sono stati ricavati, a mezzo di tramezzi interni, alcuni locali che comprendono, ingresso-attesa, 2 uffici, servizi igienici, spogliatoi e locali di sgombero-archivio. Tali locali di altezza pari a mt.3,00, hanno una copertura costituita da controsoffitto leggero in cartongesso, ribassato rispetto all'intradosso della struttura di copertura del capannone.

Sulla parete Sud, internamente al capannone, è presente un locale-cabina elettrica di trasformazione, divisa in 2 parti (di cui 1 riservata esclusivamente all'ENEL), con accesso esterno, conforme alla normativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 4.40. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 278 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.536,42 Euro, indirizzo catastale: Frazione Regnano. , piano: Terra, intestato a \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello., derivante da Costituzione in Atti 26/11/1992.

Nella visura catastale non è riportata la consistenza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità: nella media panoramicità: al di

sopra della media impianti tecnici: al di sotto della media stato di manutenzione generale: nella media

servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante verticale è formata da 3 telai paralleli, in pilastri e travi prefabbricate, ciascuno a 3 campate di mt.9,30 circa, che sostengono la copertura composta da travi secondarie in c.a. precompresso con sezione a V, poste ad interasse di circa mt.3 e della lunghezza di circa mt. 20. Tali travi portano il manto di copertura costituito da cospelle in cemento amianto ondulate e ricurve. All'intradosso le suddette travi sostengono un controsoffitto formato da profili metallici e lastre in eternith( cemento-amianto) leggermente grecate. Non è verificabile se all'interno della camera d'aria fra copertura e controsoffittatura ci sia la rete di sicurezza e uno strato di materiale di coibentazione.L'altezza interna netta dal pavimento alla plafonatura è pari a mt.4,40. Il drenaggio delle acque meteoriche della copertura avviene tramite 3 canali di raccolta e relativi pluviali, posti sopra le travate principali dei telai, con 2 linee perimetrali esterne ed 1 interna. La tamponata esterna è realizzata con pannelli prefabbricati sempre in C.A. di mt. 2,00 di larghezza e mt. 5,65 di altezza che nascondono la copertura. L'illuminazione naturale è data da aperture inserite su detti pannelli prefabbricati perimetrali a mezzo di finestre in ferro zincato. Pavimenti in calcestruzzo con finitura al quarzo gettati in opera, le pareti di divisione interna sono realizzate in laterizio forato intonacato ed in cartongesso. L'impianto idrico di adduzione dell'acqua potabile è servito oltre che dall'acquedotto comunale anche

da un pozzo ubicato all'interno della proprietà sul lato fronte strada. Non è chiaro se il pozzo in questione sia regolarmente censito. Per quanto riguarda il riscaldamento dei locali è presente un impianto ad acqua calda con radiatori e caldaia a gas-metano che serve i locali accessori (uffici, servizi igienici, spogliatoi..) mentre il resto del capannone è dotato di un impianto di riscaldamento con aerotermini e caldaia di produzione a gas- metano, sita in un locale (centrale termica) a norma, posta in aderenza alla parete est del capannone. Tale locale non è compreso nel presente lotto in quanto ricade nell'attigua particella 713 (Lotto n.5).

#### Degli Impianti:

**elettrico:** Impianto industriale a vista su canali metallici o tubazioni di tipo sfilabile e canalizzato, fornito di messa a terra e di apparecchiature di protezione. Era a norma al momento della sua realizzazione. E' in buono stato di conservazione. , la tensione è di 20000 Volt in media tensione distribuita in 380 Volt e 220 Volt conformità: l'impianto è stato realizzato a regola d'arte ed adeguato fino al 2014. Comunque non esiste certificato di conformità e di collaudo depositato in comune.. Corrente a 380 Volt per l'utilizzo industriale ed a 220 per le linee civili degli uffici e dei locali accessori. L'impianto di messa a terra è regolare. L'impianto rispetta il D.M.37/08.

nella media 

**fognatura:** Fossa biologica bicamerale con reti separate acque bianche e acque nere e pozzetti di ispezione, scarico su fogna pubblica. la reti di smaltimento è realizzata in Fognatura comunale, collettore. conformità: conforme

nella media 

#### Delle Componenti Edilizie:

**manto di copertura:** realizzato in coppelle in cemento-amianto con coibentazione in non verificata. E' necessaria la verifica dello stato di degrado per stabilire se bisogna procedere alla rimozione totale oppure si può intervenire con interventi di protezione adeguata.

scarso 

**pareti esterne:** costruite in Pannelli prefabbricati in calcestruzzo con coibentazione in non verificabile (probabile coibentazione interna), il rivestimento è realizzato in tinteggiatura civile

al di sotto della media 

**cancello:** infisso in ferro dotato di motorizzazione per scorrimento. Motore di movimentazione non funzionante. realizzato in ferro verniciato con apertura a scorrere

al di sotto della media 

**infissi esterni:** In parte fissi e in parte con doppia anta battente realizzati in ferro zincato. Il sistema di apertura a doppia anta battente non è molto comodo da utilizzare.

al di sotto della media 

**pavimentazione interna:** realizzata in Battuto di cemento vibrato di tipo industriale rifinito al quarzo

nella media 

#### Delle Strutture:

**copertura:** Travi in C.A. precompresso con sezione a "V" (orditura secondaria), che sostengono coppelle del manto di copertura e controsoffitto costruita in C.A.P. All'esame visivo del controsoffitto si notano alcune macchie lineari di umidità in corrispondenza della posizione delle travi a V.

al di sotto della media 

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie totale esterna lorda	1.094,50	x	100 %	=	1.094,50
<b>Totale:</b>	<b>1.094,50</b>				<b>1.094,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del prezzo dell'immobile da stimare in €/mq., si prendono come riferimento i valori ricavati dal Listino Immobiliare (Terzo Trimestre 2018) della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferiti a Città di Castello. Le quotazioni sono inerenti i Capannoni con destinazione Artigianale/Industriale in stato d'uso AGIBILE. I prezzi di riferimento sopradetti variano da €250/mq. ad €350/mq. Considerando la vetustà del bene immobile oggetto di stima, oltre e soprattutto al fatto che ha una copertura in cemento-amianto da bomificare, che non risulta essere a norma con il Certificato di Prevenzioni Incendi e che sono state rilevate in fase di sopralluogo alcune difformità rispetto allo stato approvato con i titoli edilizi, si ritiene congruo valutare come base della stima il prezzo inferiore indicato dal Listino degli Immobili in €250/mq. ed applicare un ulteriore deprezzamento pari al 10%. Il prezzo unitario al mq. viene quindi ragionevolmente fissato ad €225/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.094,50 x 225,00 = **246.262,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 246.262,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 246.262,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Città di Castello, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o col\*\*\*\*\*o l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Ca1	capannone industriale	1.094,50	0,00	246.262,50	246.262,50
				<b>246.262,50 €</b>	<b>246.262,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 37.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 209.262,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 31.389,38**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.873,13**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - FALLIMENTARE 3/2018

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**CA2 capannone artigianale** a CITTA' DI CASTELLO Via Giuseppe Antonucci snc, quartiere Regnano, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Capannone artigianale-industriale costituito da 2 livelli e costruito in aderenza a capannone già esistente come suo ampliamento.

I collegamenti verticali avvengono tramite una scala interna a 2 rampe posta sul lato Nord in corrispondenza dell'accesso pedonale.

Esiste anche una scala esterna di sicurezza sul lato sud, sempre a 2 rampe con pianerottolo intermedio. Il piano Terra è composto da un grande vano magazzino con accesso carrabile sul lato Est, oltre al locale centrale termica ed il locale destinato a deposito materiali infiammabili, posti sul lato Nord con porta di accesso diretto dall'esterno. Attiguo alla scala è presente la struttura in C.A., idonea ad ospitare un montacarichi, che non è stato mai realizzato.

Al Piano Primo si trovano vari locali ad uso ufficio o laboratorio a cui si accede da un corridoio centrale che corre dallo spazio di sbarco della scala e dell'eventuale montacarichi, lungo tutto il capannone. A questo livello in prossimità della scala è localizzato un servizio igienico per disabili ed un locale ripostiglio-archivio. L'illuminazione dei vari locali è ottenuta a mezzo di finestratura a nastro perimetrale.

Sul lato Sud in prossimità della scala di sicurezza sono previsti lo spogliatoio ed altri servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0-1, scala Interna ed esterna di sicurezza, ha un'altezza interna di mt. 4,40 Piano Terra; mt. 3,00 Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 713 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 6.074,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Antonucci., piano: T-1, intestato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, derivante da Variazione del 11/06/2002 protocollo 185893 in atti dal 11/06/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-AREA URBANA-EDIFICIO(N.4462.1/2002). Vedi visura storica per immobile (Documentazione allegata)  
Nella visura catastale non sono indicate la classe, la consistenza e la superficie catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.160,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 287.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 244.375,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 19/10/2015, con scadenza il 19/10/2021, registrato il 28/10/2015 a Città di Castello ai nn. 3T 001689 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 18000 .

N.B.- Il canone è riferito alla totalità delle superfici del Lotto 4 (mq.1049) e del Piano Primo del presente lotto 5 limitatamente alle superfici del reparto di fotoincisione e di fotocomposizione (mq.280).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/06/2002 a firma di Notaio Calè ai nn. Rep.88280 di repertorio, a favore di Banca Toscana spa, contro \*\*\*\*\* e annotamento n.5088 del 07/09/2007 Atto Fanfani del 21/06/2007 rep.23852, derivante da garanzia di mutuo da Atto Calè del 12/06/2002 Rep.88280.

Importo ipoteca: 13896000.

Importo capitale: 698000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a immobili censito al NCEU al Foglio 88 P.IIa 713 ( Cat. D/7). La durata del mutuo (prevista in 10 anni nell'atto Calè) è stata prolungata ad anni 15 a seguito dell'annotamento N°5088 del 07/09/20017( Atto M. Fanfani).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto da \*\*\*\*\*, con atto stipulato il

12/06/2002 a firma di Notaio Calè ai nn. Rep. 88279 di repertorio, trascritto il 17/06/2002 a Città di Castello ai nn. 10483, in forza di Atto di acquisto da \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto del terreno, con atto stipulato il 25/02/1985 a firma di Notaio Alberto Pesole ai nn. Rep. 125572 Raccolta 12398 di repertorio, in forza di Atto di acquisto del terreno.

In seguito(1996) è stato ceduto alla Società \*\*\*\*\* , per operazione di leasing immobiliare, la porzione di terreno relativo all'area di sedime del capannone Lotto 5 (oggetto di stima). Successivamente(2002) è stato acquistato dalla \*\*\*\*\* il capannone di cui trattasi.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\*\* spa per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Notaio Carone, con atto stipulato il 04/12/1996 a firma di Notaio Carone ai nn. Rep.10833 di repertorio, trascritto il 12/12/1996 a Città di Castello ai nn. 15922, in forza di Atto Notaio Carone

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia n. 9021 del 19/09/1996 N. **9021** e successive varianti, intestata a Soc. \*\*\*\*\* , per lavori di - Ampliamento edificio industriale -, presentata il 26/07/1996 con il n. prot. 25338 di protocollo, rilasciata il 23/09/1996

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera C.C.n°82 del 08/10/2018, l'immobile ricade in zona Ta2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuti per attività produttive con presenza significativa di attività terziarie e commerciali. (Vedi Allegato Estratto NTA Parte Operativa Zone Ta2).. Il Piano Regolatore(Variante Generale) è attualmente sottoposto alle norme di salvaguardia.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la presenza di un vano destinato a ripostiglio/sgombero(mq.15 circa) posto al di sopra del locale Centrale termica, con altezza limitata a mt.2,20 dal solaio del livello di Primo Piano del capannone. L'accesso al vano avviene dal pianerottolo intermedio del corpo scala interno. Si rileva anche una difformità al Piano Terra in quanto esiste un locale di circa mq.31 posto all'angolo Nord-Est, con porta di accesso direttamente dalla corte esterna, attualmente destinato a locale prodotti infiammabili. Tale vano non è presente nella planimetria catastale. Anche questo piccolo abuso è sanabile con la presentazione di pratica edilizia e di variazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia e variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione pratiche.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CITTA' DI CASTELLO VIA GIUSEPPE ANTONIUCCI SNC, QUARTIERE  
REGNANO

### **CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO CA2

**capannone artigianale** a CITTA' DI CASTELLO Via Giuseppe Antoniucci snc, quartiere Regnano, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Capannone artigianale-industriale costituito da 2 livelli e costruito in aderenza a capannone già esistente come suo ampliamento.

I collegamenti verticali avvengono tramite una scala interna a 2 rampe posta sul lato Nord in corrispondenza dell'accesso pedonale.

Esiste anche una scala esterna di sicurezza sul lato sud, sempre a 2 rampe con pianerottolo intermedio.

Il piano Terra è composto da un grande vano magazzino con accesso carrabile sul lato Est, oltre al locale centrale termica ed il locale destinato a deposito materiali infiammabili, posti sul lato Nord con porta di accesso diretto dall'esterno. Attiguo alla scala è presente la struttura in C.A., idonea ad ospitare un montacarichi, che non è stato mai realizzato.

Al Piano Primo si trovano vari locali ad uso ufficio o laboratorio a cui si accede da un corridoio centrale che corre dallo spazio di sbarco della scala e dell'eventuale montacarichi, lungo tutto il capannone. A questo livello in prossimità della scala è localizzato un servizio igienico per disabili ed un locale ripostiglio-archivio. L'illuminazione dei vari locali è ottenuta a mezzo di finestratura a nastro perimetrale.

Sul lato Sud in prossimità della scala di sicurezza sono previsti lo spogliatoio ed altri servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0-1, scala Interna ed esterna di sicurezza, ha un'altezza interna di mt. 4,40 Piano Terra; mt. 3,00 Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 88 particella 713 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 6.074,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Antoniucci., piano: T-1, intestato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, derivante da Variazione dell 11/06/2002 protocollo 185893 in atti dal 11/06/2002 FUSIONE-AMPLIAMENTO-AREAURBANA-EDIFICIO(N.4462.1/2002). Vedi visura storica per immobile (Documentazione allegata)  
Nella visura catastale non sono indicate la classe, la consistenza e la superficie catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI superstrada distante 3,5 Km al di sotto della media

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media panoramicità: al di sopra della media impianti tecnici: al di ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

sotto della media stato di manutenzione generale: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone costruito con struttura prefabbricata in C.A. costituita da 5 telai portanti paralleli a 2 campate e a 2 piani con sbalzo ( mt.1,50) verso il capannone del Lotto 4(lato Ovest). I solai del Piano Primo e della Copertura sono realizzati in pannelli prefabbricati alveolari in C.A. precompresso tipo "spiroll". I tamponamenti esteni sono realizzati con pannelli prefabbricati in cls verticali e nervati a livello terra e con pannelli orizzontali piatti oltre le vetrate a nastro del Piano Primo. La copertura è del tipo piano, con pendenze ricavate a mezzo di massetti leggeri isolanti, strato impermeabilizzante e protezione con strato di ghiaia. Le acque piovane confluiscono su pluviali discendenti inseriti all'interno dei pilastri di maggiore sezione posti sul perimetro e sulla campata centrale.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Pilastri C.A. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ Prefabbricato

solai: C.A. Prefabbricato precompresso a lastre nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ tipo Spyrol

scale esterne: in ferro a 2 rampe con pianerottolo scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

intermedio e di sbarco. costruite in ferro verniciato. Necessitano di manutenzione poiché aggredite dalla ruggine.

scale interne: nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: Piano Primo infisso continuo del nella media  tipo a nastro realizzati in metallo verniciato

*pavimentazione interna*: realizzata in Il piano nella media  terra è finito in cemento al quarzo di tipo industriale, al Piano primo piastrelle ceramiche

Degli Impianti:

*elettrico*: impianto industriale a vista su canali metallici o tubazioni. , la tensione è di 20000 Volt in media tensione- distribuita in 380 Volt conformità: l'impianto è stato realizzato a regola d'arte e mantenuto e adeguato fino al 2014. Comunque non esiste certificato di conformità e di collaudo. La cabina elettrica di trasformazione è servita da corrente in media tensione a 20000Volt, le linee in uscita forniscono corrente a 380 Volt per l'utilizzo industriale ed a 220 per le linee civili degli uffici e dei locali accessori. L'impianto di messa a terra è regolare. L'impianto rispetta il D.M.37/08.

nella media 

*termico*: pompa di calore e caldaia murale i al di sotto della media  diffusori sono in termoconvettori e termosifoni

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Totale Superficie esterna lorda del Piano terra e del Piano Primo	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
<b>Totale:</b>	<b>1.160,00</b>				<b>1.160,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del prezzo dell'immobile da stimare in €/mq., si prendono come riferimento i valori ricavati dal Listino Immobiliare (Terzo Trimestre 2018) della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferiti a Città di Castello. Le quotazioni sono inerenti i Capannoni con destinazione Artigianale/Industriale in stato d'uso AGIBILE.

I prezzi di riferimento sopradetti variano da €250/mq. ad €350/mq. Considerando la vetustà del bene immobile oggetto di stima, considerando che l'immobile è in parte gravato del contratto di affitto, che non risulta essere a norma con il Certificato di Prevenzioni Incendi e tenuto conto che la superficie si svolge su 2 livelli e che è ubicato in posizione che non si affaccia sul fronte stradadel lotto, si ritiene

congruo valutare come base della stima il prezzo inferiore indicato dal Listino degli Immobili in €250/mq.

Il prezzo unitario al mq. viene quindi ragionevolmente fissato ad €250/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.160,00 x 250,00 = **290.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 290.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 290.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Città di Castello

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o col\*\*\*\*\*o l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Ca2	capannone artigianale	1.160,00	0,00	290.000,00	290.000,00
				<b>290.000,00 €</b>	<b>290.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 287.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 43.125,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: data 01/02/2019	<b>€. 244.375,00</b>

il tecnico incaricato Arch.  
ANDREA POLIDORI