

*Tribunale di Perugia*  
*III Sezione Civile*  
*Ufficio Fallimentare*

*Fallimento*  
*\*\*\*\*\*n.*  
*102/2016*

**RELAZIONE DI STIMA**

*Giudice*

*Delegato:*

***Dott. Umberto Rana***

*Curatore:*

## **Dott. Gregorio Dini**

### *Premessa*

*Con riferimento alla comunicazione del Curatore Dott. Gregorio Dini in data 09.01.2017, e previo giuramento di rito in data 14.02.2017, il Sig. Giudice Delegato Dott. Umberto Rana ha nominato quale C.T.U. nel fallimento di cui trattasi, il sottoscritto Geom. Silvio Belloni con studio in Torgiano, via della Cooperazione n. 13, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 4561 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Civile Perugia al n. 3120.*

*Il Sig. Giudice Delegato, in tale sede, affidava al sottoscritto il seguente incarico, redigendo il verbale di giuramento che riporta quanto segue:*

*“Provveda, esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili:*

- 1. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 2. Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto;*
- 3. Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita;*
- 4. Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.*

5. *Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico.”*

*Nel corso delle operazioni di consulenza, sono state eseguite tutte le operazioni necessarie all’acquisizione di ogni elemento possa influire alla formazione del prezzo finale di vendita.*

*Tra le varie attività svolte, si è ritenuto necessario acquisire la seguente documentazione:*

- *planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia;*
- *documentazione edilizio – urbanistica presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Corciano, al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai vari titoli abilitativi rilasciati dal Comune stesso;*
- *visure ipocatastali reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Perugia.*

*Conseguentemente all’acquisizione della documentazione di cui sopra ed avendo riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite, si è reso necessario eseguire un rilievo planimetrico dell’edificio al fine di avere un quadro generale necessario alla verifica di un’eventuale sanatoria ai sensi della L. 47/85.*

*Al termine della disamina della documentazione tutta di cui sopra, eseguiti i dovuti accertamenti in loco e fatte le dovute considerazioni, si riporta quanto segue.*

## RELAZIONE PERITALE

Per una migliore chiarezza comprensiva ed espositiva, la relazione si sviluppa nei seguenti punti:

1. *Premessa*
2. *Identificazione dei beni*
3. *Individuazione dei lotti*
4. *Descrizione dei beni (distinta per lotto)*
5. *Provenienza (distinta per lotto)*
6. *Situazione ipotecaria (distinta per lotto)*
7. *Conformità edilizio - urbanistica e catastale (distinta per lotto)*
8. *Valutazione (distinta per lotto)*
9. *Bando di vendita*
10. *Elenco degli allegati*

### 1. *PREMESSA*

La presente premessa si rende necessaria per portare a conoscenza del Sig. Giudice Delegato che, al momento del sopralluogo, si è appreso che gli immobili di cui alla presente, sono stati concessi in locazione al Sig. \*\*\*\*\*(sotto forma di ditta individuale), in forza di regolare contratto (*Allegato 1*); nella stessa sede venivo inoltre informato dagli attuali conduttori che tutto quanto presente all'interno dell'immobile, era di proprietà del Sig.

\*\*\*\*\*il quale svolge attività di manutenzione e realizzazione piscine;  
conseguentemente a ci , si è provveduto a stimare i soli beni immobili.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili facenti parte della massa fallimentare, consistono in un edificio industriale - artigianale, con annessa corte circostante, e da un terreno edificabile.

Gli immobili di cui sopra, adiacenti fra loro, sorgono nella zona sud del Comune di Città di Castello e, più precisamente in una delle zone industriali cittadine, posta in località Cinquemiglia, lungo la SS3 bis, denominata E45, nelle vicinanze dell'uscita di Promano.

I beni oggetto della presente perizia risultano accatastati singolarmente come da visura allegata (*Allegato 2*); per quanto riguarda la rata di terreno, è formata a sua volta da due particelle distinte ma facenti parte dello stesso compendio, mentre l'edificio industriale è composto da un'unica unità immobiliare, così come evincibile dall'estratto di mappa allegato (*Allegato 3*) e dalla planimetria catastale (*Allegato 4*).

Gli stessi sono censiti al sia Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello come segue:

catasto	foglio	part.	sub	class.to	classe	cons.	rendita
F	265	286	-	D/7	-	-	€ 3.786,50
T	265	274	-	sem. arb.	2	1 a 55 ca	r.d. € 0,88 r.a. € 0,64

							r.d. € 21,48
T	265	286	-	sem. arb.	1	28 a 68 ca	r.a. € 14,07

### 3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Come nella premessa riportato, il Sig. Giudice Delegato richiedeva l'eventuale individuazione di uno o più lotti.

A tal riguardo, tenuto conto della natura dei beni stessi, si ritiene opportuno che la vendita avvenga in due lotti distinti e, più precisamente:

- **Lotto n. 1:** Costituito dall'edificio industriale - artigianale, come di seguito identificato:

catasto	foglio	part.	sub	class.to	classe	cons.	rendita
F	265	286	-	D/7	-	-	€ 3.786,50

- **Lotto n. 2:** Costituito dai terreni edificabili, come di seguito identificati:

catasto	foglio	part.	sub	class.to	classe	cons.	rendita
T	265	274	-	sem. arb.	2	1 a 55 ca	r.d. € 0,88 r.a. € 0,64
T	265	286	-	sem. arb.	1	28 a 68 ca	r.d. € 21,48 r.a. € 14,07

La motivazione che ha portato alla formazione di due lotti distinti, è dovuta dal fatto che, non essendo i beni tra loro complementari, la divisione in due lotti faciliterebbe la vendita degli stessi.

Ulteriore motivazione è dovuta, non da ultimo, dal fatto che trattasi di due beni immobiliari ben distinti ed aventi accessi separati.

Per una migliore comprensione, si rimanda all'elaborato allegato (*Allegato 5*).

#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni tutti oggetto della presente, divisi poi in due lotti, come sopra anticipato sono adiacenti tra loro e posti nella zona sud del Comune di Città di Castello, nella zona industriale di Cinquemiglia.

Detta area urbana, è posta a sua volta tra la SS3 bis (E45) e la SS Tiberina, nelle vicinanze dell'uscita di Promano e precisamente in via Antonio Mearelli, e facente parte di un comparto di maggiore consistenza, a destinazione artigianale – industriale.

La viabilità di cui sopra circonda perimetralmente l'intera area, sia sul fronte che sul retro della stessa, dando pertanto luogo al doppio accesso per ogni singola proprietà facente parte del comparto; un accesso è posto sul fronte, visibile dalla SS3 bis, mentre l'altro è posto sul retro lungo via Antonio Mearelli.

A ridosso di detto comparto produttivo, si colloca inoltre l'edificato residenziale frazionale di Cinquemiglia (da qui il nome dell'area produttiva).

Lo stesso è caratterizzato da tipologie a blocco singolo, con edifici mono e plurifamiliari, di cui la maggior parte realizzati in epoche recenti o, quantomeno oggetto di recenti ristrutturazioni.

### LOTTO N. 1

Detto Lotto n. 1 è composto da un edificio a destinazione industriale – artigianale, disposto per una parte su un unico livello, e dalla restante parte su due: sia i locali posti al piano terra, sia quelli al piano primo, risultano essere di pertinenza dell'attività artigianale svolta nella porzione destinata a laboratorio; detto edificio è circondato su tre lati da un'ampia corte di uso esclusivo e completamente recintata.

Per una migliore comprensione circa la disposizione volumetrica, si rimanda all'elaborato allegato (*Allegato 6*).

Per quanto riguarda la parte disposta su due livelli, ferma restando la destinazione urbanistica artigianale – industriale, è destinata rispettivamente a:

1. piano terra: ingresso, ripostiglio, sala mostra, ufficio, bagno ed antibagno, oltre al vano scala che permette l'accesso al piano primo;
2. piano primo: soggiorno, due diversi disimpegni, cucinotto, due camere da letto di cui una con cabina armadio e due servizi igienici.

Per quanto riguarda invece la porzione industriale – artigianale, risultava avere una forma pressoché quadrata; ad oggi la stessa si presenta suddivisa in tre parti ottenuta mediante la realizzazione di alcuni divisori interni; due porzioni vengono utilizzate come deposito macchinari, deposito materiali e piccoli banchi da lavoro, a servizio dell'attività attualmente in essere, mentre la rimanente porzione è utilizzata come sala espositiva.

Con riferimento alle porzioni immobiliari di cui ai precedenti punti 1. e 2., si riporta quanto segue:

1. piano terra: L'accesso all'intero immobile, avviene da piano terra ove è posto un ingresso che sviluppa una superficie di circa mq. 13.00; lo stesso, è posto in posizione baricentrica rispetto alla pianta del fabbricato, avente anche funzione di disimpegno; da qui è possibile accedere alle due ali laterali dello stesso destinate ad uffici, o percorrere la scala posta di fronte all'ingresso per accedere al piano superiore.

Dal locale di cui sopra è possibile accedere ad un ripostiglio, a sua volta collegato attraverso un'apertura con la parte retro dell'immobile; lo stesso sviluppa una superficie di circa mq. 9.71.

Al lato destro di detto ingresso, si trova un primo ufficio (*ufficio 1*), all'interno del quale è posto un altro ufficio (*ufficio 2*), sviluppando una superficie totale di circa mq. 42.83; da qui, attraverso un antibagno di circa mq. 6.35, è possibile accedere al bagno che sviluppa una superficie di circa mq. 7.57, oltre che ad avere accesso alla parte laboratorio – magazzino di seguito descritta.

Al lato sinistro del suddetto ingresso, trova invece luogo un disimpegno di circa mq. 6.11 attraverso il quale si accede ad un altro ufficio avente una superficie di circa mq. 44.13; da detto spazio è possibile poi accedere alla sala espositiva di seguito descritta.

2. piano primo: Detta porzione immobiliare è accessibile dalla scala posta nel locale ingresso del piano terra; l'intero piano è utilizzato quale unità abitativa di pertinenza dell'attività svolta nell'edificio; entrando si trova un ambiente destinato ad ingresso – soggiorno avente una superficie di circa mq. 52.19, dal quale è possibile accedere sia alla zona notte che ad un cucinotto con relativo disimpegno: questi ultimi spazi misurano una superficie complessiva di circa mq. 7.43.

Percorrendo un disimpegno di circa mq. 13.84, si accede alla zona notte; la stessa è composta in sequenza da bagno di mq. 7.06 circa, una camera da letto di mq. 15.05, un'ulteriore camera da letto con cabina armadio di superficie complessiva di mq. 21.00 e da un ulteriore bagno di circa mq. 7.66.

Le superficie di cui sopra, sono da intendersi utili e non commerciali.

Tutti gli ambienti sia degli uffici che dell'appartamento, godono di luce ed areazione naturale, a meno dei disimpegni: il tutto come meglio evincibile dalla planimetria allegata alla presente (*Allegato 7*).

Lo stato di conservazione delle porzioni sopra descritte, appare buono e non sono presenti evidenti segni di degrado; dal sopralluogo si evince che la porzione destinata ad abitazione non viene utilizzata con continuità.

Le finiture interne del piano terra sono così caratterizzate:

- la pavimentazione dell'ingresso così come tutto il rivestimento della scala, sono costituiti da lastre in pietra di colore grigio e sfumature tendenti al rosa, in ottimo stato di conservazione;
- la pavimentazione dell'*ufficio 1* e dell'*ufficio 2*, sono realizzate in laminato (finto parquet) di color ciliegio, in buono stato conservativo, mentre quella dell'*ufficio 3* e del relativo disimpegno, sono realizzate in gres porcellanato formato 33 x 33, montato in diagonale anch'essa in buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati con profilati in alluminio e doppio vetro, mentre quelli interni sono caratterizzati da profili in legno, con porte in legno in parte tamburate ed in parte massello; è inoltre presente un portoncino di ingresso posto tra l'ingresso e i due uffici realizzato in alluminio;

- il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e rivestito, con il medesimo materiale; lo stesso è provvisto di piatto doccia;
- internamente gli ambienti sono tinteggiati di colore chiaro e le pareti rifinite lisce;
- l'impianto elettrico è di tipo civile, realizzato attraverso l'impiego di apposite canaline in pvc;
- gli impianti di riscaldamento, sanitario ed elettrico si presentano in buono stato di conservazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da split con macchina esterna, che producono sia aria calda che condizionata; per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria, è installato un boiler all'interno del bagno.

L'appartamento al piano primo è invece rifinito come segue:

- la pavimentazione di tutti gli ambienti, a meno di quella dei bagni, risulta essere la stessa, ovvero realizzata con piastrelle in gres porcellanato formato 33 x 33, di colore chiaro lucido, con analoghi battiscopa;
- i servizi igienici sono stati pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, formato 20 x 20 di colore chiaro tendente al blu ma diverso tra i due ambienti; le pareti degli stessi sono rivestite fino ad un'altezza di ml. 2,20 per entrambe i bagni;
- entrambi i servizi igienici, sono completi di sanitari quali, lavabo, water e bidet: uno è provvisto di piatto doccia con cabina multifunzione, mentre l'altro è provvisto di vasca idromassaggio;
- internamente gli ambienti sono tinteggiati di diversi colori e le pareti rifinite lisce; ➤ parte degli ambienti sono stati controsoffittati in cartongesso e sono stati creati dei motivi decorativi negli stessi, prevedendo in alcune parti, l'inserimento di faretti per l'illuminazione;

- la scala di accesso ed il pianerottolo, come precedentemente specificato, è realizzata in pietra di colore grigio e sfumature tendenti al rosa;
- le persiane esterne sono realizzate in alluminio, mentre gli infissi interni sono realizzati con profili in legno e doppio vetro; le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro (tipo rovere);
- l'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia;
- gli impianti di riscaldamento e sanitario si presentano in buono stato di conservazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia murale a gas, a cui si collegano radiatori in alluminio posti in parte sotto le finestre ed in parte nelle pareti: tale sistema di generazione di calore serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Passando ad esaminare invece la porzione distribuita su un unico livello, destinata allo svolgimento dell'attività artigianale, la stessa è accessibile sia dalla parte degli uffici attraverso tre aperture, sia da due accessi carrabili oltre uno pedonale, posti lateralmente verso l'esterno del fabbricato.

Come precedente detto, la porzione si presenta globalmente come un unico ambiente all'interno del quale sono stati ricavati tre diversi spazi.

Dall'accesso pedonale sopra menzionato, si accede ad uno spazio destinato ad ingresso – magazzino, avente una superficie di circa mq. 42.48 dal quale, a sua volta si accede sia alla sala esposizione sia alla restante parte dell'immobile destinata in parte a magazzino ed in parte a laboratorio.

Per quanto riguarda la sala espositiva, una parte della stessa è stata realizzata ad una quota rialzata di circa un metro rispetto all'altra; i due diversi livelli sono raccordati da una rampa. L'intera area sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 144.42, oltre ad un ripostiglio avente una superficie di circa mq. 5.30.

La restante porzione immobiliare è destinata prevalentemente a magazzino, nella quale parte trovano luogo piccoli banchi da lavoro necessari allo svolgimento dell'attività; la stessa sviluppa una superficie di circa mq. 259.87.

Fatta eccezione per la sala espositiva, le finiture degli spazi destinati a laboratorio – magazzino, sono consone all'uso e più precisamente:

- la pavimentazione è di tipo industriale, realizzata in quarzo di color cemento;
- i portoni di ingresso sono realizzati in ferro alluminio e tamburati con pannelli sandwich, apribili a pacchetto;
- gli infissi sono di tipo a nastro, correnti sulla quasi totalità di due pareti, sono realizzati in ferro;
- le pareti divisorie i vari ambienti sono in parte realizzate con pannelli doppi di cartongesso ed in parte con pannelli sandwich in alluminio;
- l'impianto elettrico è a vista e di tipo industriale, corrente in apposite canaline in pvc.

La sala esposizione, è invece caratterizzata dalle seguenti finiture:

- la pavimentazione della parte rialzata, è realizzata in laminato, mentre la restante porzione, così come quella del ripostiglio, è realizzata con piastrelle in gres porcellanato formato 15 x 30, di color rosato;
- il rivestimento esterno del vano ripostiglio è realizzato con mattoni a faccia vista e lo stesso è altresì caratterizzato da una copertura in coppi;
- all'interno de detto spazio, è stata inoltre realizzata internamente una tettoia in legno (ai soli fini espositivi) anch'essa con manto di copertura in coppi;
- l'impianto elettrico è a vista e di tipo industriale, corrente in apposite canaline in pvc.

Nel complesso l'immobile, dal punto di vista costruttivo, è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, che vede l'impiego di travi e pilastri di cemento armato e tamponature in pannelli di cemento; per quanto riguarda la copertura, è realizzata anch'essa con travi prefabbricate in cemento armato, al di sopra delle quali è stato posato un manto di copertura in vibro-cemento.

La finitura esterna dell'edificio si presenta in due diverse tipologie: la porzione disposta su due livelli, è realizzata con blocchetti in cemento vibrati di colore grigio, alternati da fasce orizzontali realizzate con il medesimo materiale, di colore verde chiaro; nella restante parte dell'edificio invece è stato lasciato a vista il pannello prefabbricato.

Come precedentemente detto, l'edificio è altresì composto da una corte di uso esclusivo che circonda il fabbricato su tre lati; l'edificio stesso, in conformità allo specifico strumento urbanistico vigente, è stato costruito a confine con il terreno facente parte dell'altro lotto individuato.

Il lotto di pertinenza del fabbricato di cui trattasi, ha una residualità edificatoria tale per cui è possibile ampliare l'edificio esistente di circa mq. 250,00.

Detta corte è realizzata per la maggior parte con pietrisco; nella parte frontale è inoltre presente una piscina contornata da piastrelle di gres porcellanato e da un manto erboso sintetico; la piscina, realizzata a scopo dimostrativo, è perfettamente funzionante e dotata di apposito impianto di filtraggio dell'acqua.

La realizzazione di detto edificio risale agli anni 1993 - 1994 e nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.

Il tutto è meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente (*Allegato 8*).

### LOTTO N. 2

L'immobile facente parte del *Lotto n. 2*, è composto da due rate di terreno, che nel complesso hanno una forma pressochè rettangolare, ricadenti in un'area per insediamenti produttivi (P.I.P.); come in premessa anticipato, l'area è fruibile da due diversi accessi.

Considerata l'unicità del bene, da qui in avanti verrà considerato come unico terreno.

Detta proprietà, avente una superficie complessiva risultante dalla visura catastale di 3.023 mq, è posto fra altre due proprietà di cui una facente parte della massa fallimentare di cui alla presente e di cui al precedente *Lotto n. 1*, mentre l'altra, di proprietà di terzi, consistente in un'area nella quale insiste un edificio industriale – artigianale.

Detto terreno, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Città di Castello, ricade in area classificata dal Piano Regolatore Generale stesso, come zona "D", ovvero zona per gli insediamenti produttivi: parte del terreno è invece ricadente in area di rispetto stradale.

In attuazione al Piano Regolatore Generale, è stato redatto un primo Piano Attuativo al quale hanno poi fatto seguito due varianti allo stesso, di seguito citate: detto terreno è stato individuato con la lettera "A" dell'Ambito Aree Nuove Edificazioni (ex lotto "3" nelle precedenti tavole progettuali del Piano Attuativo).

Le Norme Tecniche di Attuazione relative all'ultima variante approvata al Piano Attuativo, prevedono che la superficie utile da edificare è di mq. 1.100, per un volume complessivo di mc. 8.800.

Le destinazioni ammesse sono di carattere industriale – artigianale ed annesse alle stesse; le altezze massime sono di diversa natura: per laboratori artigianali dovranno essere comprese tra i ml. 4.50 ed i ml. 6.00, mentre per palazzine uffici, dovranno essere ricomprese tra i ml. 6.50 ed i ml. 8.00.

Le aree scoperte, potranno essere utilizzate come spazi di manovra, verde e parcheggi di pertinenza:

L'edificazione dovrà avvenire a confine con il lotto adiacente (identificato con il numero "4" negli elaborati del Piano Attuativo), nel quale è stato già realizzato un edificio (facente parte della medesima massa fallimentare di cui al *lotto 1*).

Il tutto è meglio comprensibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente (*Allegato 9*).

## 5. PROVENIENZA

### LOTTO N. 1

L'immobile facente parte del presente lotto, censiti al N.C.E.U. del comune di Città di Castello al foglio 265 part. 286, sono di proprietà piena ed esclusiva della società \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello, C. F.:\*\*\*\*\*.

Lo stesso è pervenuto come di seguito meglio riportato:

- alla data del 01.01.1997 il terreno originariamente censito con le particelle 286, 277 e 296 era di proprietà della società \*\*\*\*\* , con sede in Città di Castello, C. F.: \*\*\*\*\*;

\* A seguito di tabella di variazione n. 10476.1/2001 Prot. n. 58536 presentata all'Agenzia del territorio di Perugia il 09.11.2001 le particelle 277 e 296 sono state soppresse ed unite alla particella 286;

➤ a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio marco Galletti di Perugia in data 29.04.2005 rep. 17656/3612, debitamente registrato e trascritto a Perugia il

03.05.2005 al n. 8487 del Reg. part. il fabbricato in contratto edificato sul terreno sopra descritto, pass alla Società \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello, C.F.:\*\*\*\*\*.

#### LOTTO N. 2

Gli immobili facenti parte del presente lotto, censiti al N.C.T. del comune di Città di Castello al foglio 265 part. 274 e 512, sono di proprietà piena ed esclusiva della società \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello, C. F.:\*\*\*\*\*.

Gli stessi sono pervenuti come di seguito meglio riportato:

➤ alla data del 01.01.1997 l'immobile era di proprietà della Società \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello, C. F.: \*\*\*\*\*;

➤ a seguito di atto di compravendita autenticato dal Notaio Fanfani Marco di Città di Castello in data 12.09.2005 rep. 16294/4158, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 14.09.2005 al n. 17607 del Reg. Part., l'immobile pass alla Società \*\*\*\*\* , con sede in Città di Castello, C. F.: \*\*\*\*\*;

- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Schettino Luigi di Città di Castello in data 16.10.2007 rep. 7438/1270, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 09.11.2007 al n. 20793 del Reg. part., gli immobili in contratto passarono alla Società \*\*\*\*\* con sede in Città di Castello, C.F.: \*\*\*\*\*.

## 6. SITUAZIONE IPOTECARIA

### LOTTO N. 1

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 30.08.2017, gli immobili censito al N.C.E.U. del Comune di Città di Castello al foglio 265 part. 286 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (Allegato 10):

- **Convenzione Edilizia** stipulata a favore del Comune di Città di Castello con atto a rogito Notaio Antonio Caselli già di Umbertide in data 21.09.1992 rep. 37245/5143, debitamente registrata e trascritta a Perugia il 24.09.1992 al n. 15136 del Reg. Part.;
- **Ipoteca volontaria n. 3407 del Reg. Part.** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 03.05.2005 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.p.A. - CARIM con sede in Rimini, C. F.: 00205680408, e contro la Società \*\*\*\*\* per complessivi Euro 648.000,00 (seicentoquarantottomila/00) a garanzia di un finanziamento di originari Euro 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00) da rimborsare in anni 10

(dieci) e concesso con atto a rogito Notaio Marco Galletti di Perugia in data 29.04.2005 rep. 17657/3613, debitamente registrato;

- **Ipoteca Giudiziale n. 1322 del Reg. Part.** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 08.05.2015 per complessivi Euro 53.400,00 (cinquantatremilaquattrocento/00) a garanzia di un debito di originari Euro 26.716,96 (ventiseimilasettecentosedici/00) e derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 27.02.2015 rep. 250 a favore di \*\*\*\*\* nato a Umbertide il \*\*\*\*\*, C. F.: \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*;
- **Ipoteca Giudiziale n. 4188 del Reg. Part.** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 15.12.2015 per complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a garanzia di un debito di originari Euro 24.296,84 (ventiquattromiladuecentonovantasei/84) e derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 14.08.2015 rep. 412 a favore di \*\*\*\*\* nato a Città di Castello il \*\*\*\*\*, C. F.: \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*;
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** emessa dal Tribunale di Perugia in data 4 Novembre 2016 rep. 1153, a favore della Massa dei creditori del fallimento \*\*\*\*\*e contro \*\*\*\*\*trascritta presso la Conservatoria dei RR.

II. di Perugia il 02.12.2016 al n. 20279 del Reg. Part..

### LOTTO N. 2

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 30.08.2017, gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Città di Castello al foglio 265 part. 274 e 512 risultano liberi

da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (*Allegato 11*):

- **Convenzione Edilizia** stipulata a favore del Comune di Città di Castello con atto a rogito Notaio Antonio Caselli già di Umbertide in data 21.09.1992 rep. 37245/5143, debitamente registrata e trascritta a Perugia il 24.09.1992 al n. 15136 del Reg. Part.;
- **Ipoteca Giudiziale n. 1322 del Reg. Part.** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 08.05.2015 per complessivi Euro 53.400,00 (cinquantatremilaquattrocento/00) a garanzia di un debito di originari Euro 26.716,96 (ventiseimilasettecentosedici/00) e derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 27.02.2015 rep. 250 a favore di \*\*\*\*\* nato a Umbertide il \*\*\*\*\*, C. F.: \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*;
- **Ipoteca Giudiziale n. 4188 del Reg. Part.** iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 15.12.2015 per complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a garanzia di un debito di originari Euro 24.296,84 (ventiquattromiladuecentonovantasei/84) e derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 14.08.2015 rep. 412 a favore di \*\*\*\*\* nato a Città di Castello il \*\*\*\*\*, C. F.: \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\*;
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** emessa dal Tribunale di Perugia in data 4 Novembre 2016 rep. 1153, a favore della Massa dei creditori del Fallimento \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 02.12.2016 al n. 20279 del Reg. Part..

7. CONFORMITA' URBANISTICA  
ED EDILIZIA LOTTO N. 1

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie riportate in allegato (*Allegato 12*):

- Concessione Edilizia n. 7646 del 27.03.1993 relativa alla costruzione di un edificio industriale, rilasciata dal Comune di Città di Castello alla società "\*\*\*\*\*", riferita alla pratica presentata in data 13.10.1992 ed acquisita al Protocollo n. 23569 in pari data; si rappresenta che l'istanza era stata originariamente presentata dal sig. \*\*\*\*\* quale proprietario del terreno; consecutivamente alla stipula dell'atto Notaio Antonio Caselli del 19.10.1992 rep. n. 37862/5176, in data 15.07.1993 è stata inoltrata dallo stesso sig. \*\*\*\*\* la richiesta di voltura dell'istanza di cui sopra, alla società "\*\*\*\*\*", richiesta acquisita dal Comune di Città di Castello al protocollo n. 17153 del 15.07.1993;
- Permesso di Costruire n. 1232 del 30.05.2005 relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di locali di un edificio artigianale, rilasciato dal Comune di Città di Castello società "\*\*\*\*\*";
- Comunicazione di Inizio Lavori di cui al n. 967 del 19.05.2016 relativa al cambio d'uso da magazzino ad abitazione, presentata dal Sig. \*\*\*\*\* quale Legale Rappresentante della società "\*\*\*\*\*" in data 19.05.2016, acquisita al protocollo n. 0020200 in pari data (S.U.A.P. Prat. n. 830/2016).

Come in premessa anticipato, dal punto di vista edilizio – urbanistico, lo stato attuale dell’immobile in oggetto risulta difforme a quanto riportato nei vari progetti allegato ai titoli abilitativi sopra citati.

Le diversità riscontrate sono localizzate al piano terra, sia nella parte adibita a laboratorio sia nella parte adibita ad uffici – mostra – magazzino: dette difformità consistono in parte in una diversa distribuzione degli spazi interni, ed in parte in un diverso utilizzo dei locali stessi.

Le difformità riscontrate rientrano nella fattispecie di cui all’art. 146 co. 13 della L.R. 1/2015 e sanabili ai sensi dell’art. 140 comma 12 della medesima L.R., previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00 (diconsi euro mille/00), ed a condizione che venga presentata la comunicazione secondo le modalità di cui all’art. 118 comma 3 della L.R. 1/2015.

Per quanto riguarda invece la piscina (realizzata al solo scopo dimostrativo), risulta invece essere realizzata in assenza di titolo abilitativo: non prevedendo la realizzazione di piscine in zona “D”, non è possibile sanarla come tale. *LOTTO N. 2*

Il terreno edificabile facente parte del presente lotto, ricade in zona “D” del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Città di Castello: trattandosi di lotto di terreno ad oggi non edificato, non sono presenti pratiche edilizie relative allo stesso.

Per le zone “D” è prevista la redazione di apposito Piano Attuativo che regolamenti l’edificazione all’interno di dette aree.

A seguito di detta necessità, è stato redatto un Piano di iniziativa privata che il Comune di Città di Castello ha approvato con Atto del Consiglio Comunale n. 151 del 22.11.1991.

Successivamente alla prima approvazione, si è reso necessario redigere due varianti di cui ai seguenti Atti Comunali:

1. Delibera Consiliare n. 357 del 31.07.1995;
2. Atto di Consiglio Comunale n. 68 del 10.09.2008.

Al riguardo si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello (*Allegato 13*).

Per la futura edificazione, sarà necessario presentare apposita istanza al Comune in conformità al Piano Attuativo approvato, per ottenere il titolo abilitativo necessario all'edificazione.

#### 8. VALUTAZIONE

##### *LOTTO N. 1*

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con simili caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Città di Castello;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Le superfici commerciali, saranno così computate:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Per cui si ottiene:

<i>Dest. d'uso</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Valore</i>
<i>Laboratorio</i>	<i>310,00</i>	<i>350,00</i>	<i>€ 108.500,00</i>
<i>Uffici</i>	<i>142,00</i>	<i>700,00</i>	<i>€ 99.400,00</i>
<i>Esposizione</i>	<i>155,00</i>	<i>700,00</i>	<i>€ 108.500,00</i>
<i>Abitazione</i>	<i>136,00</i>	<i>1.000,00</i>	<i>€ 136.000,00</i>
<b>TOTALE</b>			<b>€ 452.400,00</b>

Nella valutazione va tenuto inoltre conto sia della residualità edificatoria, sia delle spese necessarie per sanare le difformità riscontrate, come di seguito riepilogate.

#### RIEPILOGO

<i>EDIFICIO ARTIGIANALE</i>	<i>€ 452.400,00</i>
<i>(diconsi euro quattrocentocinquantaquattrocento/00)</i>	
<i>RESIDUALITA' EDIFICATORIA (a corpo)</i>	<i>€ 30.000,00</i>
<i>(diconsi euro quattrocentocinquantaquattrocento/00)</i>	
<i>TOTALE STIMATO</i>	<i>€ 482.400,00</i>
<i>(diconsi euro quattrocentottantaquattrocento/00)</i>	
<i>SPESE SANATORIA (sanzione pecuniaria e spese tecniche)</i>	<i>- € 2.500,00</i>
<i>(diconsi euro duemilacinquecento/00)</i>	

**TOTALE STIMATO** € 479.900,00  
(diconsi euro quattrocentottantaduemilaquattrocento/00)

**VALORE STIMA COMPLESSIVO arrotondato LOTTO 1 € 480.000,00**  
(diconsi euro quattrocentottantamila/00)

### LOTTO N. 2

Attualmente il mercato delle compravendite, in generale, presenta una fase di stasi, pertanto si è ritenuto opportuno adottare quale procedimento di stima, quello analitico del “valore di trasformazione”, che individua il valore di mercato dell’area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

Per questo tipo di stima, si prende in considerazione la trasformazione ordinaria del bene immobile, tenendo conto sia le richieste di mercato, sia le previsioni edilizio – urbanistiche, determinando costi e ricavi di mercato, in un normale processo di produzione. Detti costi saranno poi scontati di un saggio di interesse corrente per la tipologia dell’investimento.

La formula idonea a rappresentare detto processo, è la seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- “Vu” è il valore unitario di mercato dell’area oggetto di stima;
- “Ved” è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull’area stessa;
- “r” è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- “n” è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- “P” è il profitto del mediatore immobiliare;

- “K” è l’insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- “m” è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Il Listino dei prezzi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio della Provincia di Perugia ed accertati presso la Borsa Immobiliare, riporta per la zona di Città di Castello le seguenti quotazioni:

- Capannoni industriali nuovi, da 400 a 500 €/mq.

Secondo quanto previsto dal Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27.07.2007 e ricorrendo nell’ipotesi prevista dal Provvedimento stesso, i valori di cui sopra dovranno essere incrementati del 30%, ottenendo pertanto un nuovo range: da 520 a 650 €/mq

Il Provvedimento citato riporta testualmente: «...Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Città di Castello;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Sulla base di dette indagini, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, ammonta a 630 €/mq.

La provvigione spettante ad un intermediario immobiliare, è stimata nel 6% del valore di mercato del capannone che nel caso specifico andrebbe ad incidere 37,80 €/mq.

Il costo di produzione comprende il costo di costruzione in senso stretto ed è stato quantificato in 330,00 €/mq, oltre alle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, che vengono quantificate in un 5% sul costo di costruzione.

Oltre a detti costi, seppure contenuti, devono essere considerati gli oneri di urbanizzazione e le spese varie, in 15 €/mq.

Il costo di produzione ammonta complessivamente a 361.00 €/mq circa.

La durata del processo produttivo pu essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio.

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione, in considerazione dell'attuale situazione economico - finanziaria, si è optato utilizzare quale saggio di attualizzazione il Valore tendenziale di inflazione programmata dettato dalla B.C.E. che fissa tale dato al 2%.

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 630 / 1,02^2 - 37,80 / 1,02^2 - 361 / 1,02 = 215,28 \text{ €/mq}$$

Il dato ricavato è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone; ci considerato è opportuno adeguare detto valore sopra con il rapporto di copertura pari al 50%:

$$215,28 \text{ €/mq} \times 0,50 = 107,64 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$3.023 \text{ mq} \times 107,64 \text{ €/mq} = 325.395,73 \text{ € arrotondato in } 325.000,00 \text{ €.}$$

**VALORE STIMA COMPLESSIVO LOTTO 2** **€ 325.000,00**

*(diconsi euro trecentoventicinquemila/00)*

9. **BANDO DI VENDITA**

**LOTTO N. 1**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti alla Società  
\*\*\*\*\*con sede in Città di Castello, Codice Fiscale\*\*\*\*\*,  
su immobile ad uso industriale – artigianale, edificato nell'anno 1993 ed ubicato  
nel Comune di Città di Castello, località Cinquemiglia, via Antonio Mearelli 12,  
censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 265, part. 286, piano T-1, cat. D/7,  
rendita € 3.786,50.

I beni di cui al precedente punto sono rappresentati da:

“Edificio industriale – artigianale, con uffici ed appartamento al piano primo,  
oltre ad ampia corte ad uso esclusivo completamente recintata. Il tutto in buono  
stato conservativo, a confine con: viabilità pubblica su due lati, lotto edificabile  
stessa proprietà, Vanghetti Roberto S.n.c., s.a..

Valore: **€ 480.000,00** *(diconsi euro quattrocentottantamila/00).*

**LOTTO N. 2**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti alla Società  
\*\*\*\*\*con sede in Città di Castello, Codice Fiscale\*\*\*\*\*,  
su immobile terreno edificabile ad uso industriale – artigianale, ed ubicato nel  
Comune di Città di Castello, località Cinquemiglia, via Antonio Mearelli s.n.c.,  
censito al N.C.T. di detto Comune come segue:

- a) foglio 265, part. 274, semin. arbor., classe 2, cons. 1 are, 55 ca, R.D. € 0,88,  
R.A. € 0,64;
- b) foglio 265, part. 512, semin. arbor., classe 1, cons. 28 are, 68 ca, R.D. €  
21,48,  
R.A. € 14,07;

I beni di cui al precedente punto sono rappresentati da:

“Terreno edificabile per attività industriale – artigianale, ricadente in area P.I.P.,  
fronteggiante la SS 3 bis (E45). I tutto in buono stato conservativo, a confine  
con: viabilità pubblica su due lati, edificio artigianale stessa proprietà, Belei  
S.r.l., s.a..

Valore: **€ 325.000,00** (*diconsi euro trecentoventicinquemila/00*).

Tanto dovevo ad evasione dell’incarico cortesemente conferitomi.

*Geom. Silvio Belloni*

*Elenco allegati:*

*Allegato 1: Contratto di locazione*

*Allegato 2: Visure catastali*

*Allegato 3: Vax*

*Allegato 4: Planimetrie catastali*

*Allegato 5: Planimetria Individuazione Lotti di  
vendita*

*Allegato 6: Disposizione volumi*

*Allegato 7: Rilievo stato dei luoghi*

*Allegato 8: Documentazione fotografica Lotto 1*

*Allegato 9: Documentazione fotografica Lotto 2*

*Allegato 10: Visure ipotecarie Lotto 1*

*Allegato 11: Visure ipotecarie Lotto 2*

*Allegato 12: Titoli abilitativi*

*Allegato 13: Certificato di Destinazione Urbanistica*