

**TRIBUNALE CIVILE DI TERNI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “--- Omissis ---”**  
**n. 75/2015 R.F.**

**G. D.: Dott.ssa Luciana NICOLI’**

**Curatore Fallimentare: Dott.ssa Orietta MERLINI**

**Esperto Estimatore: Geom. Pierpaolo PAOLONE**

**RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI  
MERCATO RELATIVA AI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CITTA’  
DELLA PIEVE (PG) LOC. PO’ BANDINO-VIA TOSCANA SNC E VIA ABRUZZO  
N. 54**

**FACENTI RIFERIMENTO AL FALLIMENTO “--- OMISSIS ---”**

**PREMESSA**

In evasione all'incarico conferitomi, con nomina del 31/10/2015 della Dott.ssa Orietta Merlini, Curatore del fallimento in epigrafe, il sottoscritto Geom. Pierpaolo Paolone, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni con il n. 924 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni al n. 718, ha redatto la seguente relazione tecnica estimativa relativa ai beni immobili rientranti nell'attivo fallimentare della procedura di cui all'oggetto.

Lo scrivente si è recato in più occasioni presso gli immobili oggetto di procedura, per prendere visione dello stato dei luoghi e per acquisire tutte le informazioni utili alla stesura del presente elaborato peritale.



Dalla verifica eseguita sulle condizioni degli immobili riferiti all'attivo fallimentare, è emerso che gli stessi sono costituiti da un magazzino e da due porzioni immobiliari ad uso attività commerciale-artigianale allo stato rustico, il tutto sito in Comune di Città della Pieve, Località Po'Bandino.

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha provveduto ad eseguire una serie di rilevazioni geometriche dei locali visionati e inoltre a produrre una adeguata documentazione fotografica degli stessi (§ allegato n. 1).

Dopo aver effettuato tutti gli accertamenti tecnici, estratto i documenti necessari all'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, nonché presso il Comune di Città della Pieve, il sottoscritto è ora in grado di rassegnare il presente elaborato peritale.

Si specifica, inoltre, che dalla visure ipo-catastali effettuate al ventennio, in riferimento al soggetto fallito, emergono trasferimenti di proprietà riferiti ai seguenti beni:

- Comune di Città Della Pieve (PG), autorimessa distinta al F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS;
- Comune di Città Della Pieve (PG), abitazione distinta al F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS graffata unitamente alla part. OMISSIS;
- Comune di Carpignano Salentino (LE), fabbricato distinto al F. OMISSIS part. OMISSIS;
- Comune di Città della Pieve (PG), fabbricato in corso di costruzione distinto al F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS.

Tanto dovevo per l'incarico conferito.

Terni, lì 01 Ottobre 2017

L'ESPERTO ESTIMATORE

Geom. Pierpaolo PAOLONE



**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia) Via Toscana snc****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località Pò Bandino Via Toscana snc.

Trattasi di un locale ad uso magazzino, posta al piano seminterrato, porzione di un fabbricato residenziale, elevato di due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il magazzino è posto in adiacenza della discenderia che conduce alle unità immobiliari ad uso autorimesse, posta sulla part. OMISSIS. A sua volta la rampa suddetta, ha accesso dalla strada di lottizzazione identificata con la part. OMISSIS, raggiungibile dalla strada pubblica. Il locale ha accesso carrabile direttamente dalla discenderia comune alle altre unità immobiliari. Il fabbricato è posto nella località Po'Bandino del Comune di Città Della Pieve, in zona prettamente residenziale, in via di completamento. Buoni sono i collegamenti viari. Sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano seminterrato, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **28,22**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a --- Omissis --- nato a --- Omissis --- il --- Omissis --- proprietà per 1/1 bene personale **folio OMISSIS mappale OMISSIS subalterno OMISSIS**, categoria OMISSIS, classe OMISSIS, di 25 mq., posto al piano S1, - rendita: Euro OMISSIS.

Coerenze: -Al Catasto Fabbricati il F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, categoria OMISSIS di 25 mq., Voc. Pobandino, variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie, mappali correlati F. OMISSIS part. OMISSIS; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, variazione toponomastica del 02/10/2014; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, variazione del 17/12/2001, diversa distribuzione degli spazi interni, garage-magazzino; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, categoria OMISSIS di 25 mq., variazione del 30/07/2001, ampliamento-ristrutturazione laboratorio-civile abitazione; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, categoria OMISSIS di 220 mq., località Pobandino piano P-T; variazione del 18/11/1993, in atti dal 22/11/1994 CLS (n. 24457.1/1989); ex F. OMISSIS part. OMISSIS, costituzione in atti dal 22/08/1990.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Ditta individuale --- Omissis --- in qualità di proprietario del bene.

**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 pregiudizievole:*

- Convenzione Edilizia derivante da Convenzione Edilizia a favore di Comune di Città Della Pieve contro --- OMISSIS --- a firma di Notaio Biavati Paolo in data 27/01/2001 al n.

289684 di rep., trascritto a Terni in data 15/02/2001 al n. 2511 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS, tra le altre numerose consistenze.

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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dr. Dott.ssa Luciana Nicoli

Curatore/Custode: Dott.ssa Orietta Merlini

Perito: Geom. Pierpaolo Paolone





- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di --- **OMISSIS** ---, **contro** --- **Omissis** ---, a firma di Tribunale di Siena in data 15/05/2015 al n. 835 di rep., iscritta a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/07/2015 al n. 2308 di reg. part. importo ipoteca: Euro 50.000,00 importo capitale: Euro 30.923,95

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di --- **Omissis** --- **contro** --- **Omissis** --- a firma di Unep Tribunale di Terni in data 09/01/2015 al n. 8/2015 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 12/03/2015 al n. 4019 di reg. part..

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, tra le altre consistenze.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **Massa dei creditori del fallimento ditta individuale** --- **Omissis** --- contro --- **Omissis** --- a firma di Tribunale di Terni in data 29/09/2015 al n. 75/2015 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/11/2015 al n. 17159 di reg. part..

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile in questione ha subito una modifica di utilizzo, da garage a magazzino nell'anno 2001, come si evince dalla visura catastale storica allegata alla presente. Tale modifica è stata attuata senza il rilascio di un titolo edilizio. Per tale ragione sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria ai sensi della L.R. n. 1/2015 e successive modifiche ed integrazioni, ad un costo stimabile all'attualità in Euro 2.000,00, comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative. Oneri totali: € 2.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Per accedere all'unità immobiliare in esame è necessario transitare sul B.C.N.C. distinto al Catasto Fabbricati al F. OMISSIS part. OMISSIS, che è rappresentato fisicamente dalla discenderia e dagli spazi di manovra dei garage, posti al piano seminterrato (§ allegato n. 2).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

- --- Omissis --- proprietario dal 29/12/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Biavati Paolo in data 29/12/2001 al n. 296509 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21/01/2002 al n. 1393 di reg. part. Nella citata vendita sono pure comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'edificio afferenti alle u.i. alienate e meglio individuate nel quadro "B" della trascrizione, unità negoziale n. 2 (bene comune non censibile a tutti i sub della part. n. OMISSIS) e comunque su tutto quanto altro condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

L'acquirente dichiara di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con Termo Maria Assunta, ma i beni di che trattasi sono da considerarsi beni personali ai sensi dell'art. 179, lett. F, del C.C..

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS (magazzino)-F. OMISSIS part. OMISSIS (ente comune)



**6.2 Precedenti proprietari:**

- --- OMISSIS --- proprietario dal 29/06/1993 al 29/12/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Biavati Paolo in data 29/06/1993 al n. 247317 di rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16/07/1993 al n. 9232 di reg. part..

Riferito limitatamente a: Catasto Urbano F. OMISSIS part. OMISSIS-Catasto Terreni F. OMISSIS part. OMISSIS

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 487/93 e successive varianti** per lavori di costruzione di un edificio plurifamiliare intestata a società PRO.MO. S.R.L.. Concessione Edilizia presentata in data 27/12/1993 rilasciata in data 25/06/1994- n. prot. 11700. L'agibilità è stata rilasciata in data 07/03/2002- n. prot. 1108. Si evidenzia che l'Agibilità è stata rilasciata esclusivamente per gli appartamenti. Inoltre nelle condizioni speciali della concessione edilizia la rampa di accesso al piano interrato doveva essere pavimentata in cotto o in lastre di porfido rosato, tra le altre condizioni.

**P.E. n. 215/99** per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 9182 del 26/10/1998 intestata a soc. PRO.MO. S.R.L.. Concessione Edilizia presentata in data 19/08/1999 rilasciata in data 10/11/1999- n. prot. 8337. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. Nella suddetta variante per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, oltre alcune modifiche al progetto approvato si specifica che comprende la costruzione di un ulteriore garage posto sul lato destro dell'edificio (poi divenuto il magazzino che qui interessa).

**P.E. n. 323/2001** per lavori di variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni intestata a soc. PRO.MO. S.R.L.. Concessione Edilizia presentata in data 10/09/2001 rilasciata in data 05/01/2002- n. prot. 8083.

Descrizione **magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località Pò Bandino Via Toscana snc.

L'edificio è stato costruito nel 1994, ristrutturato nel 2001.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 m..

(§ allegato n. 2)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. -adeguamento alla L.R. 27/2000 (P.U.T.), D.G.P. n. 57/2002 (P.T.C.P.) e L.R. 1/2015 l'immobile è identificato nella zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	superficie lorda commerciale
magazzino	Sup. reale lorda	28,22	1,00	28,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,22</b>		<b>28,22</b>

**Caratteristiche descrittive:** Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature paralleleprefabbricato, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.



**Componenti edilizie e costruttive:**

*Manto di copertura:* materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile,  
*Rivestimento:* ubicazione: locale, materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: inesistenti,  
 condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: canaletta in plastica, tensione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.  
 condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:*

materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: pavimentazione in ceramica, condizioni: sufficienti.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc.. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Camera di Commercio della Provincia di Perugia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (§ allegato). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

**8.3. Valutazione corpi****A. magazzino**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



Destinazione	Superficie lorda commerciale	Valore unitario	valore complessivo
magazzino	28,22	€ 450,00	€ 12.699,00
- Valore corpo:			€ 12.699,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.699,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.699,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio	Valore diritto e quota
		lorda commerciale	ponderale	
A	magazzino	28,22	€ 12.699,00	€ 12.699,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€  
1.904,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€  
2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 10.794,15

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€  
8.794,15

Relazione lotto 001 creata in data 01/11/2017  
Codice documento: F141-15-000075-001

**Beni in Citta' Della Pieve (Perugia) Via Abruzzo n. 54**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone per uso attività commerciale sito in



Citta' Della Pieve (Perugia) Località Po'Bandino Via Abruzzo n. 54.

Trattasi di una porzione immobiliare allo stato rustico, per uso attività commerciale, posta al piano terra, facente parte di un capannone a struttura prefabbricata, da destinare ad attività artigianale e commerciale, elevato di due piani fuori terra. Il fabbricato insiste su un'area pertinenziale completamente recintata con ringhiera in metallo lavorato e muretto in cemento armato. L'immobile è un unico ampio locale, chiuso con finestrate, ed accessibile dall'ingresso comune del fabbricato, dopo aver transitato sulla corte di pertinenza anch'essa comune dello stesso. L'immobile risulta privo di impianti tecnologici, massetti e pavimentazione. Le pareti ed il soffitto sono privi di rivestimento. Il fabbricato è posto in zona prettamente artigianale-commerciale, in località Po'Bandino, alla periferia NordOvest del Comune di Città Della Pieve. Buoni risultano i collegamenti viari. Sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **224,22**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a --- Omissis --- nato a --- Omissis --- il --- Omissis --- proprietà per 1/1 bene personale **foglio OMISSIS mappale OMISSIS subalterno OMISSIS**, categoria OMISSIS.

Coerenze: -Al Catasto Fabbricati il F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, vocabolo Pobandino snc, piano T, variazione del 23/12/2013, verifica stato attuale u.i.; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, variazione toponomastica del 22/05/2013; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, costituzione del 19/07/2011.

-Al Catasto Terreni il F. OMISSIS part. OMISSIS, ente urbano di Ha 00.16.73, comprende il F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 12/03/2012; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, comprende il F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 27/06/2006; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, impianto meccanografico del 24/03/1976.

- Al Catasto Terreni il F. OMISSIS part. OMISSIS, soppressa ed unita al F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, di Ha 00.04.78, frazionamento del 27/06/2006; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 01/09/2005; ex F. OMISSIS part. OMISSIS tabella di variazione del 23/05/1990, in atti dal 29/10/2003, variazione di coltura; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, impianto meccanografico del 24/03/1976.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone per uso attività artigianale sito in

Citta' Della Pieve (Perugia) frazione Località Po'Bandino Via Abruzzo n. 54.

Trattasi di una porzione immobiliare allo stato rustico, per uso attività commerciale, posta al piano primo, facente parte di un capannone a struttura prefabbricata, da destinare ad attività artigianale e commerciale, elevato di due piani fuori terra. Il fabbricato insiste su un'area pertinenziale completamente recintata con ringhiera in metallo lavorato e muretto in cemento armato. L'immobile è un unico ampio locale, chiuso con finestrate, ed accessibile dall'ingresso comune del fabbricato, dopo aver transitato sulla corte di pertinenza anch'essa comune dello stesso. L'immobile risulta privo di impianti tecnologici, massetti e pavimentazione. Le pareti ed il soffitto sono privi di rivestimento. Il fabbricato è posto in zona prettamente artigianale-commerciale, in località Po'Bandino, alla periferia NordOvest del Comune di Città Della Pieve. Buoni risultano i collegamenti viari. Sufficienti le infrastrutture di tipo secondario. Posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq **224,22**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a --- Omissis --- nato a --- Omissis --- il --- Omissis --- proprietà per 1/1 bene personale **foglio OMISSIS mappale OMISSIS subalterno OMISSIS**, categoria OMISSIS.

Coerenze: -Al Catasto Fabbricati il F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, vocabolo Pobandino snc, piano I, variazione del 23/12/2013, verifica stato attuale u.i.; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, variazione toponomastica del 22/05/2013; ex F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, costituzione del 19/07/2011.



-Al Catasto Terreni il F. OMISSIS part. OMISSIS, ente urbano di Ha 00.16.73, comprende il F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 12/03/2012; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, comprende il F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 27/06/2006; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, impianto meccanografico del 24/03/1976.

- Al Catasto Terreni il F. OMISSIS part. OMISSIS, soppressa ed unita al F. OMISSIS part. OMISSIS, tipo mappale del 18/07/2011; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, di Ha 00.04.78, frazionamento del 27/06/2006; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, frazionamento del 01/09/2005; ex F. OMISSIS part. OMISSIS tabella di variazione del 23/05/1990, in atti dal 29/10/2003, variazione di coltura; ex F. OMISSIS part. OMISSIS, impianto meccanografico del 24/03/1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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:*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di --- **OMISSIS** ---, contro --- **Omissis** ---, a firma di Tribunale di Siena in data 15/05/2015 al n. 835 di rep. iscritta a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22/07/2015 al n. 2308 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 50.000,00 importo

capitale: Euro 30.923,95

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di --- **Omissis** --- contro --- **Omissis** --- a firma di Unep Tribunale di Terni in data 09/01/2015 al n. 8/2015 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 12/03/2015 al n. 4019 di reg. part..

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, tra le altre consistenze.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **Massa dei creditori del fallimento ditta individuale --- Omissis** --- contro --- **Omissis** --- a firma di Tribunale di Terni in data 29/09/2015 al n. 75/2015 di rep. trascritto a

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06/11/2015 al n. 17159 di reg. part.

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



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto edilizio presentato, relativamente alla consistenza volumetrica del fabbricato. Per quanto attiene le tramezzature interne, previste nello stesso progetto, le stesse non sono state realizzate. Le porzioni immobiliari che qui interessano risultano ancora allo stato rustico, in assenza di impianti tecnologici e finiture interne. Sono presenti al contrario gli infissi esterni. Poichè il Permesso di Costruire di realizzazione dell'intero fabbricato risulta non più valido, per scadenza del termine di esecuzione dei lavori, dovrà essere richiesto un nuovo titolo edilizio necessario per il completamento delle opere interne.

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Per accedere all'unità immobiliare in questione è necessario transitare sul bene comune non censibile identificato al F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS, corte, ingresso, vano scale ed ascensore).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. Attuali proprietari:**

- --- Omissis --- per il diritto di proprietà della quota di 1/1-bene personale proprietario dal

19/07/2011 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Previti Francesco in data 19/07/2011 al n. 90703/17004 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 28/07/2011 al n. 13570 di reg. part.. I condividenti si assegnano le quote, a tacitazione delle quote di comproprietà, rimanendo proprietà comune la corte di pertinenza, il vano scale e l'ascensore.

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS (tra le altre consistenze) e F. OMISSIS part. OMISSIS sub OMISSIS (per il diritto di proprietà-bene personale, ora sub OMISSIS).

**6.2. Precedenti proprietari:**

- --- Omissis --- per il diritto di proprietà della quota di 1/2, comunione de residuo; -  
- Omissis --- per il diritto di proprietà della quota di 1/2, comunione de residuo proprietari dal 25/01/2008 al 19/07/2011 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Brunelli Giuseppe in data 25/01/2008 al n. 112173/33129 di rep. trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/02/2008 al n. 2710 di reg. part. La parte acquirente si dichiara a conoscenza che l'area compravenduta rappresenta il lotto n. 19 della lottizzazione approvata con atto del C.C. di Città Della Pieve n. 12 del 30/01/2006, per l'attuazione della quale è stata stipulata tra la società venditrice ed il Comune di Città Della Pieve convenzione con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 28/06/2006, trascritto a Perugia il 27/07/2006 al n. 15674 di formalità.

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS.

- --- Omissis ----- Omissis --- (figli) e --- Omissis --- per il diritto di usufrutto di 1/3 (coniuge)-eredità devoluta per legge proprietari dal --- Omissis ---al 25/02/1992 in forza di denuncia di successione in morte di --- Omissis ---, deceduto a Città Della Pieve il --- Omissis ---con atto registrato a Ufficio di Perugia in data 11/07/1975 al n. 37 Vol. 543 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 08/05/1976 al n. 5492 di reg. part.

Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part.OMISSIS, tra le altre numerose consistenze.



- Azienda Agricola Eredi di Vincenzo Mazzuoli società semplice per il diritto di proprietà della quota di 1/1 proprietaria dal 25/02/1992 al 25/01/2008 in forza di atto costitutivo di società semplice a firma di Notaio Leonardo Pecchioli in data 25/02/1992 al n. 254897 di rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/02/1992 al n. 5447 di reg. part. Si rileva atto di rettifica trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il

16/06/1992 al n. 10585 di reg. part., che non riguarda la presente consistenza immobiliare. Riferito limitatamente a: F. OMISSIS part. OMISSIS, tra le altre numerose consistenze.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 343/2008** per lavori di costruzione di un fabbricato da destinare ad attività artigianale e commerciale, realizzazione delle sistemazioni esterne del lotto 19 della lottizzazione CA2 Po' Bandino intestata a ditta --- Omissis --- e ditta --- Omissis ---. Permesso di costruire presentato in data 11/12/2008 rilasciato in data 02/04/2010- n. prot. 14901. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata.** In data 12/03/2011 prot. n. 0003157 viene trasmessa al Comune di Città Della Pieve, da parte della ditta proprietaria dell'immobile, la documentazione inerente l'attestazione di avvenuto deposito di una copia del progetto strutturale alla Provincia di Perugia al prot 344128 del 18/06/2009.

### Descrizione **porzione di capannone per uso attività commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone per uso attività commerciale sito in Città' Della Pieve (Perugia) Località Po'Bandino Via Abruzzo n. 54. L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,65 m..  
(§ allegato n.2)

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C.-adeguamento alla L.R. 27/2000 (P.U.T.), D.G.P. n. 57/2002 (P.T.C.P.) e L.R. 1/2015 l'immobile è identificato nella zona D

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	uperficie lorda commerciale
attività commerciale	Sup. reale lorda	224,22	1,00	224,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>224,22</b>		<b>224,22</b>

### Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: graniglia, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione in betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro-camera, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e fissi, materiale: alluminio e luci in vetrocamera, protezione: inesistente, materiale protezione: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Descrizione **porzione di capannone per uso attività artigianale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone per uso attività artigianale sito in Citta' Della Pieve (Perugia) Località Po'Bandino Via Abruzzo n. 54. L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30 m..

(§ allegato n. 2)

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C.-adeguamento alla L.R. 27/2000 (P.U.T.), D.G.P. n. 57/2002 (P.T.C.P.) e L.R. 1/2015 l'immobile è identificato nella zona D

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
attività artigianale	Sup. reale lorda	224,22	1,00	224,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>224,22</b>		<b>224,22</b>

**Caratteristiche descrittive:** Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
------------------	--



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e fissi, materiale: alluminio e luci in vetrocamera, protezione: inesistente, materiale protezione: assente, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli prefabbricati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: graniglia, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione in betonelle, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro-camera, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo (i parametri tecnici utilizzati per la comparazione sono stati il mq di superficie catastale per i terreni ed il mq di superficie lorda commerciale, per i fabbricati). Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: - per i fabbricati) tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione; -per i terreni) caratteristiche pedologiche, esposizione, ubicazione, tipo di utilizzazione del suolo, panoramicità della zona, ecc.. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Camera di Commercio della Provincia di Perugia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (§ allegato n. 4). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda



commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. porzione di capannone per uso attività commerciale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorde commerciale	Valore unitario	valore complessivo
attività commerciale	224,22	€ 350,00	€ 78.477,00
- Valore corpo:		<b>€ 78.477,00</b>	
- Valore accessori:		<b>€ 0,00</b>	
- Valore complessivo intero:		<b>€ 78.477,00</b>	
- Valore complessivo diritto e quota:		<b>€ 78.477,00</b>	

#### B. porzione di capannone per uso attività artigianale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde  
Peso ponderale: 1 equivalenti:

Destinazione	Superficie lorde commerciale	Valore unitario	valore complessivo
attività artigianale	224,22	€ 350,00	€ 78.477,00
- Valore corpo:			<b>€ 78.477,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 78.477,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 78.477,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>porzione di capannone</b>				
<b>A</b>	<b>per uso attività commerciale</b>	224,22	€ 78.477,00	<b>€ 78.477,00</b>
<b>porzione di capannone</b>				
<b>B</b>	<b>per uso attività artigianale</b>	224,22	€ 78.477,00	<b>€ 78.477,00</b>
			<b>€ 156.954,00</b>	<b>€ 156.954,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

**€ 23.543,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico



dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova:

**€ 133.410,90**

Relazione lotto 002 creata in data 01/11/2017  
Codice documento: F141-15-000075-002

il perito  
Geom. Pierpaolo Paolone

