

CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO GRAFICO VIETANDONE QUALSIASI RIPRODUZIONE IN ASSENZA DI NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

## PROGETTAZIONE CONSULENZE E SERVIZI

STUDIO



**DOTT. ING. ANNIBOLETTI CRISTIAN**  
**DOTT. ING. MONTIANU LAURA ROXANA**

TECNICO

VIA CARLO LIVIERO, 2 - 06012 - CITTA' DI CASTELLO - PERUGIA  
TEL. 075/852.32.17 - 338/92.18.284

REGIONE UMBRIA

PROVINCIA DI PERUGIA

COMUNE CITTA DI CASTELLO

PROGETTO: FALLIMENTO 29/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT. UMBERTO RANA  
CURATORE: DOTT. CARLO BERRETTI

UBICAZIONE: FRAZIONE TRESTINA VIA I° MAGGIO

STATO DI PROGETTO

**TAV. UNICA**

DISEGNO

PRATICA 29-2017

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

SCALA:

DATA 03/10/2017

FIRMA E TIBRO DEL TECNICO RESPONSABILE

FIRME E DATA ACCETTAZIONE

DOTT. ING. ANNIBOLETTI CRISTIAN



IL TECNICO  
DOTT. ING. MONTIANU LAURA ROXANA

COMMITTENTE

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE LIGURIA N. 747

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE LOMBARDIA N. 8341

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 01012

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 29/2017**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. UMBERTO RANA**

**CURATORE: DOTT. CARLO BERRETTI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Anniboletti Cristian, nato a Cantù (CO) il 26/Giugno/1970 residente in Città di Castello (PG) Via Aretina 40, con studio tecnico in Città di Castello (PG) Via Carlo Liviero 2/a, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia al n. B94 ed albo CTU del tribunale di Perugia al n. 2055 dal 20/01/2004, chiamato a rispondere in merito alla stima dei beni mobili relativi al fallimento n. 29/2017 “

” . La stima ha riguardato tutti i beni immobili che fanno capo alla procedura di fallimento in epigrafe.

**RELAZIONE DI PERIZIA BENI IMMOBILI**

**1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

I beni in oggetto consistono in quattro unità catastali disposte al piano terra e primo oltre a rata di terreno pertinenziale e due rate di terreno esterne il tutto sito in comune di Città di Castello, Frazione Trestina Via I° Maggio, catastalmente così distinti al NCEU con diritti di piena proprietà pari ad 1/1:

- 1. foglio 294 particella 1345 sub 1** – Bene comune non censibile area esterna comune a tutti i sub;
- 2. foglio 294 particella 316 sub 6** – Bene comune non censibile ingresso comune ai sub 8, 9, 10;



*Cristian Anniboletti*

3. foglio 294 particella 316 sub 8 - Cat. C/2 classe 4 consistenza 15 mq

Pagina | 2

rendita Euro 20,14;

4. foglio 294 particella 316 sub 9 - Cat. C/2 classe 4 consistenza 70 mq.

rendita Euro 94,00;

5. foglio 294 particella 316 sub 10 - Cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5

vani rendita Euro 284,05;

6. foglio 294 particella 316 sub 11 - Cat. D/1 rendita Euro 2.564,00;

Al NCT si hanno invece:

1. foglio 294 particella 2626 – Sem. Arb classe 1 sup. 00 01 18

dominicale Euro 0,88 agrario Euro 0,58;

2. foglio 294 particella 2708 – Sem. Arb classe 1 sup. 00 00 18

dominicale Euro 0,13 agrario Euro 0,09;

Le singole unità sono così costituite:

1. foglio 294 particella 1345 sub 1 – Area esterna ad uso camminamenti

della superficie di circa 1936 mq.

2. foglio 294 particella 316 sub 6 – ingresso comune;

3. foglio 294 particella 316 sub 8 – Piccola area destinata a

magazzino ed ufficio;

4. foglio 294 particella 316 sub 9 – Magazzino;

5. foglio 294 particella 316 sub 10 - Appartamento distinto al piano

primo, composto da cucina/giorno, bagno, due camere e e sottotetto;

6. foglio 264 particella 316 sub 11 – Laboratorio più servizi

Dalla analisi della documentazione depositata presso gli uffici catastali sono

presenti delle planimetrie catastali del 23/11/2015 le quali si trovano conformi

a quanto rilevato in loco compreso l'elaborato planimetrico.



*Cristian Anniboletti*

## 1.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Pagina | 3

Le unità oggetto si caratterizzano da immobili censiti al catasto urbano e terreni. Dal punto di vista descrittivo gli immobili censiti al catasto urbano sono caratterizzati da un edificio ad uso artigianale disposto al piano terra e da una unità ad uso residenziale posta al piano primo oltre ad ulteriori due magazzini direttamente collegati alla unità abitativa da beni comuni. All'esterno è presente una area di circa 1936 mq. libera e completamente recintata. L'immobile è ubicato in comune di Città di Castello Frazione Trestina Via I Maggio con concentrazione edilizia artigianale media ed inserita all'interno di una area suddivisa fra edifici realizzati in diverse fasi temporali e con la presenza di una ampia dotazione di servizi. L'immobile in oggetto è collocato all'interno di una area delimitata da strada comunale e dalla ferrovia centrale umbra. L'accesso alla unità si ha direttamente dalla suddetta strada comunale. Il fabbricato ha nel complesso la destinazione principale artigianale con inserito un appartamento che rappresenta l'unità residenziale del custode. La struttura portante è di tipo prefabbricato in c.a per i pilastri e per le capriate. Il solaio di copertura è di tipo a travi in acciaio e tavelloni. Il fabbricato si trova esternamente intonacato e tinteggiato. All'interno l'unità si trova intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono di ferro per la parte artigianale ed in legno legno con vetro singolo per la parte residenziale. I pavimenti della unità artigianale sono di tipo industriale in cemento, ad esclusione del bagno che ha delle ceramiche, mentre la parte residenziale sono con piastrelle di ceramica. L'accesso al piano primo è garantito da scala a mono rampa di media fattura. Gli impianti termici sono di tipo a vetivelconvettori per la parte artigianale, mentre a radiatori per quella



*Cristian Annibolotti*

residenziale, il tutto di non di recente realizzazione. Gli impianti elettrici non sono di recente realizzazione. L'immobile non è provvisto di ripartizione condominiale. Come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica l'immobile non è di recente costruzione ed ad esclusione di qualche locale gli altri sono con un livello di finitura interno basso. Anche all'esterno si denota che il fabbricato non ha subito interventi di ristrutturazione ed ha un basso livello di conservazione. Si denota anche la presenza di parti realizzate in modo non organico con il resto del fabbricato, vedi la base di carico e scarico laterale. All'esterno è presente una tettoia che per fattezza non è legittimamente autorizzata. L'intero fabbricato è posto all'interno di scioito di terreno ad uso camminamenti area di carico e scarico e aree verdi completamente recintato.

### 1.3 VERIFICA TITOLI

Il bene è intestato in forza di atto di compravendita a favore di:

- con sede in Città di Castello (PG) P.Iva  
per diritti di proprietà di 1/1.

### 1.4 OCCUPAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto al momento del sopralluogo sono risultate libere per la parte artigianale ed occupate per la parte residenziale.

### 1.5 SPESE CONDOMINIALI

Non risultano presenti spese di carattere condominiale né ordinarie né straordinarie.

### 2.0 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso il l'ufficio Urbanistica del comune di Città di Castello non è stato possibile ritrovare le Concessioni Edilizie originali in



quanto il fabbricato ha avuto diversi passaggi di proprietà. L'edificio per la sua natura e tipologia costruttiva si può considerare conforme anche perché facente parte di un complesso che originariamente aveva una consistenza maggiore. Il tutto comunque non incide sulla valutazione immobiliare del complesso. Nella valutazione del complesso immobiliare si terrà conto anche della potenzialità edificatoria residua.

### 3.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dopo aver esaminato la consistenza e caratteristiche dei beni appartenenti al fallimento si ritiene opportuno proporre la valutazione del bene in un unico lotto. Le superfici nette dei locali, riassunte nelle tabelle sottostanti, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole progettuali). Per il computo della superficie commerciale si sono seguiti i criteri dettati dalla norma UNI 10750:

1. *Somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali con relative percentuali ( $\Sigma$  = 100% delle superfici calpestabili + 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti + 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali); il computo delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali non potrà comunque eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.*
2. *Superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini (25% dei balconi e terrazzi scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti, dove per coperto si intende chiuso su tre lati);*



*Cristian Anniboletti*

(cantine, posti auto coperti, box ecc.).

### 3.1.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

#### 3.1-1- UNITA' 1

L'unità si trova su un fabbricato autonomo con ingresso condominiale con appartamento al piano primo. L'unità è caratterizzato da un locale con retrostante bagno. Per quanto riguarda le finiture interne le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti e rivestimenti sono con piastrelle ceramiche. Tutti i vani sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in metallo e vetro singolo. Le porte interne sono di legno come il portoncino d'ingresso. L'unità è dotata dei seguenti impianti:

1. Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta con caldaia ;
2. Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
3. Termico: di tipo condominiale; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia con corpi scaldanti in ghisa.

Lo stato di conservazione della unità al momento del sopralluogo è da ritenersi medio. Infatti l'unità non è di recente costruzione ma si presenta di recente ristrutturazione. Le finiture sono di qualità media. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata **di 13,96 Mq convenzionali.**

#### 3.1 -2 UNITA' 2

L'unità si trova su un fabbricato autonomo con ingresso condominiale con appartamento al piano primo. L'unità è caratterizzato da un locale ad uso



magazzino. Per quanto riguarda le finiture interne le pareti non sono tinteggiate ed i pavimenti e rivestimenti sono in cemento. Non sono presenti aperture finestrate esterne. Le porte interne sono di metallo come il portoncino d'ingresso. L'unità non è dotata degli impianti, ad esclusione di quello elettrico. Lo stato di conservazione della unità al momento del sopralluogo è da ritenersi basso, infatti l'unità non è di recente costruzione. Le finiture sono di qualità bassa. L'altezza dei locali è ridotta a ml 1.90. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata **di 72,01 Mq convenzionali.**

### 3.1-3 UNITA' 3

L'unità si trova su un fabbricato autonomo con ingresso condominiale ed è posto al piano primo. L'unità è caratterizzata da una camera con ripostiglio, una cameretta, un bagno, una cucina soggiorno, un disimpegno e da un locale sottotetto. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento tutte le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti e rivestimenti sono con piastrelle ceramiche ad esclusione del locale sottotetto. Tutti i vani sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in legno e vetro singolo.

Le porte interne sono di legno come il portoncino d'ingresso. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

1. Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta con caldaia ;
2. Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
3. Termico: di tipo condominiale; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia con corpi scaldanti in ghisa.



*Cristian Annibolotti*

Lo stato di conservazione dell'appartamento al momento del sopralluogo è da ritenersi medio. Infatti l'unità non è di recente costruzione e tranne piccoli interventi interni non sembrano essere intervenute opere di ristrutturazione e quindi i locali sono di datata esecuzione compresi tutti gli impianti. Le finiture sono di qualità media. Anche il locale sottotetto si presenta in medio basso stato di conservazione. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata **di 103,87 Mq convenzionali.**

### 3.1-4 UNITA' 4

L'unità si trova su un fabbricato autonomo con ingresso condominiale ed è posto òl piano terra. L'unità è caratterizzato da due locali di maggiore consistenza ad uso laboratorio ed un gruppo servizi igienici. Per quanto riguarda le finiture interne della unità tutte le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti sono di tipo industriale ad esclusione della parte a servizi igienici che sono presenti piastrelle ceramiche. Tutti i vani sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in metallo e vetro singolo. Le porte interne sono di metallo come tutti gli accessi esterni sia carrabili che pedonali.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

1. Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta con caldaia ;
2. Elettrico: con conduttori a vista;
3. Termico: di tipo condominiale; la rete di distribuzione è realizzata a vista con corpi scaldanti tipo vetivelconvettori.

Lo stato di conservazione della unità al momento del sopralluogo è da ritenersi scarso. Infatti l'unità non è di recente costruzione e tranne piccoli



*Cristian Annibolletti*

interventi interni non sembrano essere intervenute opere di ristrutturazione e quindi i locali sono di datata esecuzione compresi tutti gli impianti. Le finiture sono di qualità scarsa. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata **di 654,57 Mq convenzionali.**

#### 4.0 SPECIFICHE SUL VALORE DI MERCATO

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni in oggetto secondo l'aspetto economico del "Valore di Mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

- a) Esistenza nella zona di immobili simili a quello in oggetto;
- b) Presenza di valori di mercato noti e recenti;
- c) Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato una indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuare un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni elemento che può influire in positivo o in negativo su di essi, in particolare:

1. Posizione logistica dell'immobile;
2. Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
3. Anno di costruzione/ristrutturazione;



*Cristian Annibolotti*

4. Impianti ed accessori presenti (o assenti);

5. Stato di conservazione e manutenzione;

6. Conformità alle norme edilizie;

7. Disponibilità del bene, libero o meno;

8. Valori medi espressi dal mercato immobiliare;

9. Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadro. Posto quanto premesso, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale. I valori unitari che seguono sono applicati, su ciascuna unità immobiliare, attraverso l'esecuzione di un calcolo analitico.

I valori medi possono così essere riassunti

- Piano terra magazzini da € 350,00 a € 550,00 al mq.
- Piano terra magazzini da € 250,00 a € 450,00 al mq.
- Piano terra Laboratorio da € 300,00 a € 500,00 al mq.
- Appartamento piano primo da € 830,00 a € 1050,00
- Potenzialità edificatoria € 50,00 a € 120,00 al mq.
- Terreno circostante libero da € 20,00 a € 30,00 al mq.

Nei sopradetti valori medi, essendo gli stessi riferiti a beni ordinari, devono essere effettuate le eventuali aggiunte o riduzioni considerando il bene nelle normali condizioni di utilizzazione.



*Cristian Annibolotti*

#### 4.1 SPECIFICA RESIDUO EDIFICABILE

Pagina | 11

Dalla analisi della consistenza del lotto si è potuto appurare che lo stesso ha ancora un residuo di potenzialità edificatoria. Infatti abbiamo

Superficie del lotto industriale mq. 2683

Potenzialità edificatoria  $2683 \times 60\% =$  mq. 1609,09

Superfici esterne non edificate mq. 1.880,00

Superfici edificate al piano terra 800,00

Superfici edificate al piano primo 125,00

Totale superficie edificate  $800 + (50\% \times 125) =$  mq 862,5

Totale residuo da edificare mq. 746,59

Il residuo edificatorio deve essere valutato in quanto utilizzabile sia in ampliamento che sopraelevazione.

#### 4.2 VALORE DI MERCATO

➤ foglio 294 particella 316 sub 8

Piano terra magazzini Mq. 13,96 \* 500,00 = €. 6.980,00

➤ foglio 294 particella 316 sub 9;

Piano terra magazzini Mq. 72,01 \* 250,00 = €. 18.002,50

➤ foglio 294 particella 316 sub 10;

➤ Piano primo appartamento Mq. 103,87 \* 830,00 = €. 86.212,10

➤ foglio 294 particella 316 sub 11;

➤ Piano terra laboratorio Mq. 654,57 \* 325,00 = €. 212.735,25

➤ Parti comuni

Potenzialità edificatoria Mq. 746,60 \* €. 60,00 = €. 44.760,00

Terreno circostante libero Mq. 1880,00 \* €. 25,00 = €. 47.000,00

**foglio 294 particella 316 sub 8**

**€. 6.980,00**



*Cristian Anniboletti*

foglio 294 particella 316 sub 9 €. 18.002,50

Pagina | 12

foglio 294 particella 316 sub 10 €. 86.212,10

foglio 294 particella 316 sub 11 €. 216.008,10

Parti comuni €. 91.760,00

#### 4.3 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Data la situazione degli immobili e le condizioni del mercato attuale il sottoscritto CTU ritiene che l'intero complesso immobiliare possa essere diviso in quattro lotti:

##### LOTTO 1

All'interno del lotto 1 si inserisce il subalterno 8 e subalterno 10 caratterizzati dall'ingresso comune del piano terra. Sarà necessario escludere la C.T. comune in modo da rendere le due unità autonome ed indipendenti rispetto al resto del complesso immobiliare. Sarà necessario costituire diritti di accesso e passo sullo scioito esterno per accedere all'unità.

foglio 294 particella 316 sub 8 €. 6.980,00

foglio 294 particella 316 sub 10 €. 86.212,10

**TOTALE LOTTO 1** €. 93.192,10

##### LOTTO 2

All'interno del lotto 2 si inserisce il subalterno 9 caratterizzato dall'ingresso comune del piano terra che dovrà diventare ad uso esclusivo e chiuso l'accesso verso il laboratorio. Sarà necessario includere anche la CT in modo da rendere l'unità più organica. Sarà necessario costituire diritti di accesso e passo sullo scioito esterno per accedere all'unità.

foglio 294 particella 316 sub 9 €. 18.002,50

**TOTALE LOTTO 2** €. 18.002,50



**LOTTO 3**

Pagina | 13

All'interno del lotto 3 si inserisce il subalterno 11 caratterizzato dai i due locali ad uso laboratorio e servizi igienici. Sarà necessario chiudere l'accesso al magazzino. Sarà necessario costituire diritti di accesso e passo sullo scioito esterno per accedere all'unità

**foglio 294 particella 316 sub 11** €. 216.008,10

**TOTALE LOTTO 3** €. 216.008,10

**LOTTO 4**

All'interno del lotto 4 si inserisce la particelle 1345 oltre alle due particelle esterne 2625 e 2708 di nessun valore significativo. Le quali sono caratterizzate dalla potenzialità edificatoria residua rappresentano e circa 1880 mq di terreno libero su cui sdi puo edificare. Sarà necessario costituire diritti di accesso e passo sullo scioito esterno per accedere alle altre unità

**foglio 294 particella 1345** €. 47.000,00

**foglio 294 particella 2626**

**foglio 294 particella 2708**

**Residuo edificabile** €. 44.760,00

**TOTALE LOTTO 4** €. 91.760,00

Città di Castello 03/10/2017

IL C.T.U.

Anniboletti Cristian

