



**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
Fallimentare

**FALLIMENTO n. 68/2021**

--- Omissis ---

--- Omissis ---

Giudice delegato: Dott.ssa STEFANIA MONALDI

Curatore: Dott.ssa Cecilia Chionne

**ELABORATO PERITALE**

Esperto incaricato: Guido Salvadori  
iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati dell'Umbria al n.700  
iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia  
CF: SLVGDU79S16D077S  
con studio in CASTIGLIONE DEL LAGO (PG) Via Vittorio Emanuele n.59  
telefono: 075953325 fax: 0759655756  
email: [studioguidosalva@gmail.com](mailto:studioguidosalva@gmail.com) (pec): [guido.salvadori@peritiagrari.pro](mailto:guido.salvadori@peritiagrari.pro)



### PREMESSA

Con provvedimento del 02.02.2022 la S.V.I. conferiva l'incarico, a seguito di nomina del Curatore del Fallimento, quale Perito Stimatore della procedura in epigrafe il sottoscritto tecnico Guido Salvadori libero professionista iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati dell'Umbria al n. 700 e iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia, riceveva anche il quesito (allegato 1). In data 07/02/2022 il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito mediante deposito tramite Slpct sul fascicolo telematico della procedura.

### PROVVEDA

Il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e 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 a richiedere la certificazione ipo - catastale 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 eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.
4. Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. (allegato 1)



Alla luce delle attività svolte, della documentazione acquisita e di quanto accertato durante gli accessi effettuati il sottoscritto tecnico è in grado di rispondere al quesito assegnato secondo il seguente ordine:

- a) Operazioni peritali pag. 4
- b) Descrizione dei beni immobili pag. 5
- c) Lotto n. 1 – beni in Comune di Castiglione del Lago Via della Stazione n.24 pag. 6
- d) Lotto n. 2 – beni in Comune di Castiglione del Lago Via della Stazione n.5 pag. 22
- e) Riepilogo valori di stima pag. 35
- f) Elenco allegati pag. 37



#### a) OPERAZIONI PERITALI

Richiesta certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. ovvero una relazione notarile

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. ho effettuato tutte le operazioni e verifiche necessarie per la richiesta della certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. ovvero della relazione notarile (allegato 1).

Procedo quindi agli accessi presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Castiglione del Lago per l'acquisizione della documentazione catastale e autorizzativa necessaria.

#### Note alle operazioni peritali

Il sottoscritto disponeva l'inizio delle operazioni peritali con contestuale accesso agli immobili per il giorno 01 marzo 2022, dandone notizia al curatore del fallimento, al curatore dell'eredità --- Omissis --- ed alle parti interessate.(allegato 2)

Nei termini fissati ho eseguito l'accesso agli immobili provvedendo ai rilievi tecnici e successivamente alle verifiche urbanistiche ed ipo-catastali.

Nella data indicata effettuavo l'accesso ai cespiti ubicati in via della Stazione n. 5, in presenza del Geom. Marco Meschini (tecnico incaricato per la valutazione dei beni "Curatela Eredità Giacente --- Omissis ---). Di seguito procedo all'accesso ai cespiti ubicati in via della Stazione n. 24, in presenza del sig. --- Omissis ---, quale parte in causa, della signora --- Omissis --- quale rappresentante legale della ditta --- Omissis --- ovvero la società conduttrice degli immobili oggetto del fallimento in qualità di affittuario.(allegato 2)

#### b) . DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

La Ditta --- Omissis --- con sede in Castiglione del Lago (Pg) è proprietaria per 1/1 dei seguenti beni immobili:

68/2021



a. porzioni di un capannone artigianale in Comune di Castiglione del Lago, via della Stazione n. 24 censiti in C.F. del Comune di Castiglione del Lago al Fg. n. 59 p.lle 1076 sub. 1 - 1082 sub. 1 - 1083 sub. 1 - 1082 sub. 2 - 1083 sub. 2 - 1074 - 1076 sub. 2 ; e di terreni di varia natura e coltura censiti al Catasto Terreni del comune di Castiglione del Lago al Fg. n. 59 p.lle 86-1006-1073-1084-2154-1273.

I signori --- Omissis --- e --- Omissis --- sono proprietari dei seguenti beni immobili:

b. n. 1 fabbricato adibito a locale commerciale e scuola in Comune di Castiglione del Lago, via della Stazione n. 5, censito al C.F. del Comune di Castiglione del Lago al Fg. 59 p.lle 284 sub. 7-8, 2753 corte pertinenziale.

#### Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si debba procedere alla vendita in n. 2 lotti disposti come di seguito.

### c) LOTTO 1

Beni in Comune di Castiglione del Lago (Pg),  
via della Stazione n. 24

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Diritti di piena proprietà in capo alla Ditta --- Omissis --- di porzioni di un capannone artigianale e terreni limitrofi suddivisi nelle seguenti porzioni:

- a) Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, della consistenza catastale di mq 145;
- b) Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, della consistenza catastale di mq 132;
- c) Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, della consistenza catastale di mq 63;

---

d) Laboratorio per arti e mestieri al piano terra, della consistenza catastale di mq 68;

68/2021



e) Terreni di varia natura e coltura, della superficie complessiva di mq 4.498;





1.1. Identificazione catastale

Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (Pg) (allegato 3)

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
59	1076	1	-	C/3	7	145 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	€ 366,94
59	1082 1083	1 1	-	C/3	5	132 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	€ 245,42
59	1082 1083	2 2	-	C/3	6	63 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	€ 136,65
59	1074 1076	2	-	C/3	7	68 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	€ 172,08

Indirizzo catastale: via Stazione

Catasto terreni del Comune di Castiglione del lago (Pg) (allegato 3)

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
59	86		-	Seminativo	3		05	60	-	€ 2,31	€ 2,46
59	1006		-	Seminativo	3		04	80	-	€ 1,98	€ 2,11
59	1073		-	Seminativo	3		02	95	-	€ 1,22	€ 1,30
59	1084		-	Seminativo	3		01	50	-	€ 0,62	€ 0,66
59	2154		-	Semin Arbor	3		15	20	-	€ 6,28	€ 6,28
59	1273*		-	Semin Arbor	3		14	93	-	€ 6,17	€ 6,17

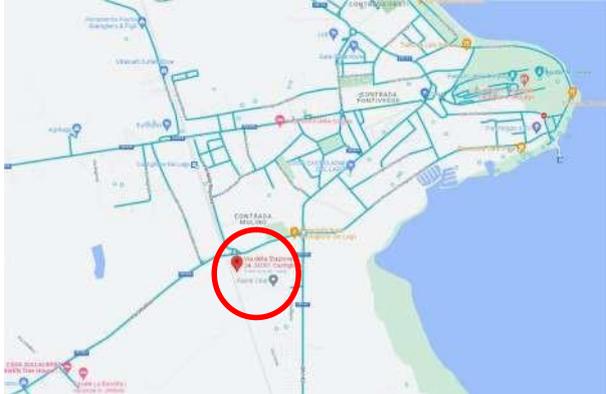
Nota: \* la p.lla1273 del foglio 59 di mq 1.493 in Castiglione del Lago (Pg) è ancora catastalmente intestata a --- Omissis ---, nato a Castiglione del Lago (Pg) il --- Omissis ---, proprietà ½ in regime di comunione dei beni e --- Omissis ---, nata a Aprilia il --- Omissis ---, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni pur essendo stata dagli stessi venduta alla società “--- OMISSIS ---di --- Omissis --- & C. Snc” con atto Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 24 ottobre 1998 (Rep. 114541), trascritto a Perugia (Pg) in data 13 novembre 1998 ai nn. 22361/14892, atto non volturato; in corso di voltura.

68/2021



**a. Ubicazione**

L'immobile oggetto del fallimento è costituito dalla piena proprietà di porzioni di Capannone artigianale, su unico livello, e terreni limitrofi di varia natura e coltura.



Viabilità e servizi



Ortofotocarta



Ortofocarta con catastale

**1.1. Coerenze**

Gli immobili confinano, a nord con i mappali nn. 1078-1085, a est con i mappali nn. 1087-23262634, a sud con il mappale n. 2153, a ovest con la linea ferroviaria Firenze –Roma, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO**

**2.1. Descrizione del contesto di zona**

68/2021



Caratteristiche della zona:	zona ex CAI con edificazione per capannoni artigianali, buona viabilità. (attuale SCA5)
Zone limitrofe:	Centro comunale circa 2 km Capoluogo di Regione, Perugia a 43 km
Servizi:	sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Collegamenti:	- ferrovia 1km - autobus 1 km - superstrada (Raccordo Autostradale 6) 10 km - aeroporto 57 km

## 2.2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente è rappresentato da porzioni di capannone artigianale del tipo prefabbricato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, gettato in opera per le fondazioni e precompresso per la parte in elevazione (strutture prefabbricate della ditta Manini S.p.a). Le porzioni fanno parte di un fabbricato a tre corpi giuntati di cui due mono piano ed uno su due piani. Il Solaio del corpo a due livelli è di tipo poker 33+5 della ditta Manini.

La copertura, totalmente piana, è realizzata con lastre curve in fibrocemento ondulato fissate ai lembi delle travi che fungono da canali trasversali per lo sgrondo delle acque piovane.

I prospetti del fabbricato sono stati realizzati con pannelli prefabbricati, nella quasi totalità a sovrapposizione orizzontale ed in parte verticale, ancorati a toppa alle pilastrate esterne.

Le pareti esterne risultano tinteggiate.

Gli infissi sono stati realizzati in parte ferro e in parte in PVC.

Gli impianti sono parte fuori traccia ed in parte sottotraccia.



Fg 59 p.lla 1082 sub 1

Fg 59 p.lla 1082 sub 2

Fg 59 p.lla 1076 sub 2

Le porzioni presentano la seguente suddivisione interna:

Fg. 59 p.lla 1082 su 1

Unità immobiliare composta da laboratorio artigianale, locale esposizione, pavimenti in cotto, infissi in PVC. Ben collegato con il sub 2, per mezzo di aperture interne.

Fg. 59 p.lla 1082 sub 2

Unità immobiliare con ingresso, ufficio, lavaggio, laboratorio, Wc e ant. Wc, dispensa, pavimenti in cotto, infissi in PVC;

Fg. 59 p.lla 1076 sub 1, unità immobiliare rappresentata da laboratorio artigianale, Wc con ant., pavimenti in quarzo, infissi in ferro. Ben collegato con il sub 2 per mezzo di un'apertura interna.

Fg.59 p.lla 1076 sub 2, unità immobiliare rappresentata da laboratorio artigianale, pavimenti in quarzo, infissi in ferro.

Ad ogni unità è assegnata una corte esclusiva.



Fg 59 p.lla 1076 sub 1

Completano il compendio dei terreni limitrofi di varia natura e coltura, utilizzati come strade, zona di manovra e parcheggio.



Terreni limitrofi Fg 59 p.lle 1273-2154

### 2.3. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall’Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l’insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i

---

relativi parametri tecnici di misura.

68/2021



Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

a) porzione immobile								
Dati Catastali				Descrizione	Superficie misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
Fg.	p.lla	sub	Piano					
59	1082	1	T	Laboratorio	Esterna lorda	131,67	1	131,67
59	1082	2	T	Laboratorio	Esterna lorda	67,83	1	67,83
59	1083	1	T	Corte esclusiva alla p.lla 1082 sub 1	Esterna lorda	151,45	0,05	7,57
59	1083	2	T	Corte esclusiva alla p.lla 1082 sub 2	Esterna Lorda	68,55	0,05	3,43
a) Totale superficie commerciale								210,50
b) porzione immobile								
59	1076	1	T	Laboratorio	Esterna lorda	151,31	1	151,31
59	1076	2	T	Laboratorio	Esterna lorda	71,28	1	71,28
59	1074	-	T	Corte pertinenziale	Esterna lorda	83,00	0,05	4,15
b) totale superficie commerciale								226,74
c) Terreni di varia natura e coltura								
59	2154	-	T	Pertinenza	Esterna lorda	1.520	0,02	30,40
59	1273	-	T	Pertinenza	Esterna lorda	1.493	0,02	29,86
c) totale superficie commerciale								60,26
d) strade								



Dati Catastali				Descrizione	Superficie (mq)	Note
Fg.	p.lla	sub	Piano			
59	86	-	-	Strade	560	Servitù apparente
59	1006	-	-		480	Servitù apparente
59	1073	-	-		295	Servitù apparente
59	1084	-	-		150	Servitù apparente
d) totale					1.485	

### 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE IN OGGETTO

--- OMISSIS --- – S.N.C. di --- Omissis --- con sede in Castiglione del lago risulta intestataria delle unità immobiliari innanzi descritte in virtù dei seguenti titoli:

- scrittura privata di cessione di quota di s.n.c. autenticata dal Notaio Niccolò Tiecco di Castiglione del Lago (Pg) in data 31 dicembre 2014 (Rep.179), registrata a Perugia (Pg) l'8 gennaio 2015 al n. 359, non trascritta, in virtù della quale la società “--- OMISSIS --- S.N.C. di --- Omissis --- & C. con sede in Castiglione del Lago (Pg) variava la propria denominazione in “--- OMISSIS ---S.N.C. di --- Omissis ---” con sede in Castiglione del Lago (Pg);
- atto di compravendita del Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago (Pg) in data 11 febbraio 2009 (Rep. N. 16172, Racc. N. 5325), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 19 febbraio 2009 ai nn.4912/3284, in virtù del quale la società “--- OMISSIS --- S.N.C. di --- Omissis --- & C.” con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava le p.lle 1073, 1006 e 1084 del foglio 59, da --- Omissis --- nato a Castiglione del Lago (Pg) il --- Omissis ---;
- atto di compravendita del Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago (Pg) in data 28 dicembre 2005 (Rep. N. 12244 Racc. n. 2944 ), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 30 dicembre 2005 ai nn. 44455/24864, in virtù del quale la società “-- OMISSIS ---S.N.C. di --- Omissis --- & C con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava la p.lla 1076 sub 1, le p.lle 1074 e 1076 sub. 2 graffate e la p.lla 86 tutte del foglio 59 , da --- Omissis ---, come innanzi generalizzato; in atto si precisava veniva trasferita, unitamente alle porzioni immobiliari descritte, la potenzialità edificatoria di mq 60 complessivi e pertanto il venditore aveva trasferito alla società acquirente tutte le volumetrie spettanti al terreno e fabbricato, garantendo la capacità edificatoria menzionata;



- atto di compravendita del Notaio Cherubini Grazia di Castiglione del Lago (Pg) in data 19 dicembre 2003 (Rep. n. 7103 Racc. n. 1459 ), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 23 dicembre 2003 ai nn. 36810/22536, in virtù del quale la società “--- OMISSIS ----S.N.C. di --- Omissis --- & C con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava la p.lla 2154 del foglio 59, dalla “ --- OMISSIS ---.” con sede in Castiglione del Lago (Pg);
- atto di compravendita del Notaio Paolo Biavati di Perugia (Pg) in data 23 dicembre 2001 (Rep. n. 296398), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 16 gennaio 2002 ai nn. 1358/1053, in virtù del quale la società “--- OMISSIS ----S.N.C. di --- Omissis --- & C. con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava le p.lle 1082 sub. 1 e 1083 sub. 1 graffate, 1003, 1082 e 1083 tutte del foglio 59, da --- Omissis ---, come innanzi generalizzato;
- atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 13 novembre 1996 (Rep. n. 110197), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 26 novembre 1996 ai nn. 21858/15189, in virtù del quale la “--- OMISSIS ---” con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava la p.lla 2154 del foglio 59 da --- Omissis ---, nato a Castiglione del Lago (Pg) l’ --- Omissis ---;  
in atto si precisava che nella vendita era compresa una perpetua servitù di passo a vantaggio del contiguo terreno identificato con la p.lla 1273 del foglio 59, servitù da esercitarsi come precisato nell’atto di acquisto del venditore del Notaio Ventura del 10 agosto del 1995, registrato a Perugia (Pg) il 30 agosto 1995 al n. 4879 ed ivi trascritto il 17 agosto 1995 al n. 12206;
- atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 27 gennaio 1994 (Rep. n. 103460), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 3 febbraio 1994 ai nn. 2632/1889, in virtù del quale la società “--- OMISSIS ----S.N.C. di --- Omissis --- & C” con sede in Castiglione del Lago (Pg) acquistava le p.lle 1082 sub 2 e 1083 sub. 2 del foglio 59, da --- Omissis ---, come innanzi generalizzato;
- atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 15 giugno 1990 (Rep. N. 90701), regolarmente registrato, e trascritto a Perugia (Pg) in data 5 luglio 1990 ai nn. 13112/8822, in virtù del quale --- Omissis ---, come innanzi generalizzato, acquistava come bene personale la originaria p.lla 86 del foglio 59 (oggi p.lla 1076 sub 1, 86 e 1073 del foglio 59), da --- Omissis --- nato a Castiglione del Lago (Pg) il 20



- Omissis ---, --- Omissis ---, nata a Castiglione del Lago (Pg) il --- Omissis ---, --- Omissis ---, nato a Montegabbione (Tr) il --- Omissis --- e --- Omissis ---, nata a Chianciano Terme (SI) il --- Omissis ---;
- atto di compravendita del Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 8 febbraio 1989 (Rep. N. 85667), registrato a Perugia (Pg) il 27 febbraio 1989 al n. 1311, e trascritto a Perugia (Pg) in data 7 marzo 1989 ai nn. 5645/3620, in virtù del quale , tra l'altro, --- Omissis --- , come innanzi generalizzato, acquistava come bene personale la originaria p.lla 1003 (oggi p.lle 1082 sub. 1 e 1083 sub. 1 graffate e p.lla 1084) e la p.lla 1006 del foglio 59, da --- Omissis ---, nata a Castiglione Fiorentino (Ar) il --- Omissis ---; in atto si precisava che gli acquirenti si erano obbligati a lasciare lungo il confine nord dei terreni acquistati e distinti, tra l'altro, con la p.lla 1003 del foglio 59, una striscia di terreno della larghezza costante di metri dieci da adibire a strada con perpetua servitù di passo con ogni mezzo a vantaggio dei terreni contigui e si precisava che la strada in oggetto era altresì gravata di perpetua servitù di passo pedonale a favore del terreno distinto con la p.lla 221 del foglio 59;
- (allegato 9 )

#### 4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in buono stato e occupato dalla società --- Omissis --- rappresentata dalla signora --- Omissis --- in forza di contratto di locazione commerciale con opzione di acquisto stipulato il 08/03/2021 e registrato all'agenzia delle entrate di Perugia il 06/04/2021 al numero 003549 con scadenza 28 febbraio 2027 al canone annuale di € 3.600,00.

(allegato 7)

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: //

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

---

##### 5.2.1. Iscrizioni:



- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Perugia (Pg) in data 16 gennaio 2018 ai nn. 1224/148 , per complessivi Euro 1.295.106,30 (unmilione duecento novantacinquemilacentosei virgola trenta) di cui Euro 647.553,15 (seicentoquarantasettemilacinquecentocinquante virgola quindici ) per capitale, emessa dall’Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (Rm) in data 15 gennaio 2018 (Rep. N. 2465/8018), a favore “Agenzia delle Entrate Riscossione” di Roma (Rm), contro “--- OMISSIS --- di --- Omissis ---” con sede in Castiglione del Lago (Pg) , gravante, tra l’altro, su tutte le unità immobiliari descritte alla lettera a) ( Descrizione beni immobili);
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Perugia (Pg) in data 8 marzo 2017 ai nn. 6406/874, per complessivi Euro 1.584.182,20 (unmilione cinquecentottantaquattrocentottadue virgola venti) di cui Euro 792.091,10 (settecento novantadue mila novantuno virgola dieci) per capitale, emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa di Roma (Rm) in data 06/03/2017 (Rep. n. 2124/8017), a favore “ Equitalia Servizi di Riscossione spa” con sede in Roma (Rm), contro “--- OMISSIS --- – SNC di --- Omissis ---” con sede in Castiglione del Lago (Pg), gravante, tra l’altro, su tutte le unità immobiliari descritte alla lettera a) ( Descrizione beni immobili);
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Perugia (Pg) in data 14 gennaio 2016 ai nn. 946/74, per complessivi Euro 1.018.495,56 (unmilione diciottomila quattrocento novantacinque virgola cinquantasei) di cui Euro 509.247,78 (cinquecento novemiladuecento quarantasette virgola settantotto) per capitale, emessa da Equitalia Centro spa di Firenze (Fi) in data 11 gennaio 2016 ( Rep. n. 1633/8016), a favore “Equitalia Centro spa” con sede in Firenze (Fi) contro “--- OMISSIS ---SNC di --- Omissis ---” con sede in Castiglione del Lago (Pg) gravante, su tutte le unità immobiliari descritte alla lettera a) ( Descrizione beni immobili);
- ipoteca legale iscritta a Perugia (Pg) in data 6 ottobre 2015 ai nn. 20888/3251, per complessivi Euro 2.614.629,02 (duemilione seicentoquattordicimilaseicentoventinove virgola zero due) di cui Euro 1.307.314,51 (unmilione trecento settemilatrecentoquattordici virgola cinquantuno) per capitale, emessa da “Equitalia Centro spa” con sede in Firenze

---

(Fi) in data 5 ottobre 2015 (Rep. n. 1534/8015), a favore di “Equitalia Centro



- Spa” con sede in Firenze (Fi) contro “--- OMISSIS --- – SNC di --- Omissis --  
-” con sede in Castiglione del Lago (Pg), gravante, tra l’altro, su tutte le unità  
immobiliari descritte alla lettera a) ( Descrizione beni immobili);
- ipoteca legale iscritta a Perugia (Pg) in data 25 settembre 2014 ai nn.  
19928/2638, per complessivi Euro 8.175.476,30  
(ottomilionicentostantacinquemilaquattrocentosettantasei virgola trenta) di  
cui Euro 4.087.738,15 (quattromilioniottantasettemilasettecentotrentotto  
virgola quindici) per capitale, emessa da “Equitalia Centro spa” con sede in  
Firenze (Fi) in data 24 settembre 2014 (Rep. n. 999/8014), a favore di “Equitalia  
Centro Spa” con sede in Firenze (Fi) contro “--- OMISSIS --- – SNC di ---  
Omissis --- & C.” con sede in Castiglione del Lago (Pg), gravante, su tutte le  
unità immobiliari descritte alla lettera a) ( Descrizione beni immobili);
  - ipoteca volontaria iscritta a Perugia (Pg) in data 18 giugno 2009 ai nn.  
16770/3646, per complessivi Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero ), a  
favore della “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO  
TOSCO-UMBRO-SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Chiusi (Si),  
contro “--- OMISSIS ----S.N.C. di --- Omissis --- & C. con sede in Castiglione  
del Lago (Pg) e quale terzo datore di ipoteca --- Omissis --- e --- Omissis ---, a  
garanzia di un mutuo fondiario di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila  
virgola zero), con atto del Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago  
(Pg) in data 16 giugno 2009 (Rep. n. 16485, racc. n. 5566 ), regolarmente  
registrato, e gravante su tutte le unità immobiliari descritte alla lettera a)  
(Descrizione beni immobili) ad eccezione della particella 1006 del foglio 59;  
(allegato 9)

5.2.2. Pignoramenti:

5.2.3. Altre trascrizioni: //

5.2.4. Altre limitazioni d’uso: //

## 6. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

### 6.1. Vincoli demaniali

Non risultano vincoli demaniali.

### 6.2. Usi Civici

Il Comune di Castiglione del lago non ha effettuato la verifica demaniale ex L. 1766/1927 e quindi

---

non è possibile individuare diritti di uso civico su terre private.

Perito Estimatore

Perito Agrario Guido Salvadori



## 7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima è stato autorizzato come di seguito:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 84/90, pratica edilizia 84/90 protocollo n. 9413 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg) in data 31 ottobre 1990; (allegato 6)
- Autorizzazione di variante prot. n. 14733 del 08 marzo 1991, per opere in corso alla concessione n. 84/90 del 31 ottobre 1990; (allegato 6)
- Autorizzazione di variante prot. n. 3088 del 16 luglio 1991, per opere in corso alla concessione n. 84/90 del 31 ottobre 1990; (allegato 6)
- Permesso di abitabilità e di uso rilasciato dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg) in data 21 ottobre 1991 ; (allegato 6)
- Autorizzazione di variante prot. n. 12681 del 16 ottobre 1992, per opere in corso alla concessione n. 84/90 del 31 ottobre 1990; (allegato 6)
- Autorizzazione di variante prot. n. 003180 del 5 marzo 1993, per opere in corso alla concessione n. 84/90 del 31 ottobre 1990; (allegato 6)
- Permesso di agibilità e di uso prot. 441 del 07 gennaio 2002 rilasciato per fabbricato non residenziale dal responsabile del servizio del Comune di Castiglione del Lago (Pg) Dott. Ing. Stefano Cerboni; (allegato 6)

In base alle indagini effettuate presso i Pubblici uffici competenti ed al sopralluogo effettuato si rileva che gli immobili risultano sostanzialmente conformi rispetto alle relative concessioni ad eccezione di quanto espresso sopra, di seguito:

Foglio 59 p.lla 1082 sub 1, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero i soppalchi risultano distribuiti diversamente rispetto a quanto autorizzato;

Foglio 59 p.lla 1076 sub 1 e 2, si rileva la presenza di un'apertura tra le due unità, non rilevata negli elaborati grafici delle concessioni;

Foglio 59 p.lla 86 aderente alla p.lla 1076 sub 1, si rileva un manufatto con struttura in ferro, tamponato e coperto con pannelli sandwich, non rilevato negli elaborati grafici delle concessioni.

Al fine di regolarizzare tale situazione si ritiene necessario procedere con una autorizzazione in sanatoria al fine di legittimare quanto indicato; altrimenti si indica il ripristino dello stato autorizzato. Per tali operazioni si stima un costo pari a € 3.000,00.

Perito Estimatore

Perito Agrario Guido Salvadori



## 7.2. Conformità catastale

La rappresentazione delle planimetrie catastali andrà aggiornata in seguito all'adeguamento indicato nel capitolo precedente e anche con le aperture presenti nel mappale 1082 sub 1-2 autorizzate urbanisticamente.

Per tale operazione si stima un costo totale pari a € 1.500,00.

## 8. STIMA IMMOBILIARE DEI LOTTI

### 8.1. Criterio di stima

Metodologia estimativa- Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo": in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi

---

caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Perito Estimatore

Perito Agrario Guido Salvadori



Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie come sopra determinata. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparables individuati.

In assenza di compravendite recenti di immobili simili, nella ricerca dei comparabili si è fatto riferimento a quanto rilevato tramite agenzie immobiliari locali e offerte di immobili posti in vendita (Asking Price) come previsto dalla norma UNI 11612/2015. Per tale ragione il prezzo rilevato è stato deprezzato di un coefficiente ritenuto congruo quale margine di contrattazione.

### 8.2. Fonti d'informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;

Borsa Immobiliare dell'Umbria

#### Dati riscontrati sul mercato

Immobili Comparabili	Superficie (mq)	Prezzo di Vendita (€)	Valore unitario (€/mq)	Parametro	Valore Parametrato (€/mq)
Città della Pieve (Pg) Laboratorio	263	68.000,00	258,00	1,30	335,40
Umbertide (Pg) Laboratorio	365	140.000,00	383,00	0,9	344,70
Corciano (Pg) Laboratorio	336	160.000,00	476,00	0,85	404,6
Assisi (Pg) Laboratorio	346	114.180,00	330,00	1	330,00
			361,75	Valore medio	353,68
				-5%	17,68
				Valore deprezzato	336,00
				Valore adottato	336,00

#### 8.2.1. Stima

a) porzione immobile							
Dati Catastali				Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore parametrato (€/mq)	Valore stimato (€)
Fg.	p.lla	sub	Piano				
59	1082	1	T	Laboratorio	131,67	336,00	44.241,12
59	1082	2	T	Laboratorio	67,83	336,00	22.790,88
59	1083	1	T	Corte esclusiva alla p.lla 1082 sub 1	7,57	336,00	2.543,52
59	1083	2	T	Corte esclusiva alla p.lla 1082 sub 2	3,43	336,00	1.152,48



							Valore stima	70.728,00
b) porzione immobile								
59	1076	1	T	Laboratorio	151,31	336,00	50.840,16	
59	1076	2	T	Laboratorio	71,28	336,00	23.950,08	
59	1074	-	T	Corte pertinenziale	4,15	336,00	1.394,40	
							Valore stima	76.184,64
c) Terreni di varia natura e coltura								
59	2154	-	T	Pertinenza	30,40	336,00	10.214,40	
59	1273	-	T	Pertinenza	29,86	336,00	10.032,96	
							Valore stima	20.247,36
d) strade								
59	86	-	-	Strade	560	-	-	
59	1006	-	-		480	-	-	
59	1073	-	-		295	-	-	
59	1084	-	-		150	-	-	
							Valore stima	-
							Valore stimato (a+b+c+d)	167.160,00

### 9. Determinazione del prezzo base d'asta

#### Adeguaenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore
Valore di stima del lotto:	
a) porzione immobile	70.728,00 €
b) porzione immobile	76.184,64 €
c) Terreni (pertinenza)	20.247,36 €
c) Strade	-
<b>Totale</b>	<b>167.160,00 €</b>



Decurtazioni:	
Sanatoria urbanistica	3.000 €
Sanatoria catastale	1.500 €
- Assenza di garanzia per vizi (5%)	8.358,00 €
Prezzo base d'asta del lotto	154.302,00 €
Prezzo base d'asta del lotto arrotondato	154.000,00 €

## d) LOTTO 2

Beni in Comune di Castiglione del Lago (Pg),

Via della Stazione n. 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Catastralmente intestati a --- Omissis --- e --- Omissis --- in ragione di ½ indiviso dell'intero ciascuno mentre, ipotecariamente, la quota di spettanza di --- Omissis --- si è devoluta alla “Curatela Eredità Giacente di --- Omissis ---” a seguito della successione apertasi il 4 maggio 2018.

a) Fabbricato destinato a locale commerciale (cat. C/1) e scuola/laboratori (cat. B/5)



### 1.2. Identificazione catastale

Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (Pg) (allegato 10)

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
--------	------------	------	------------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------

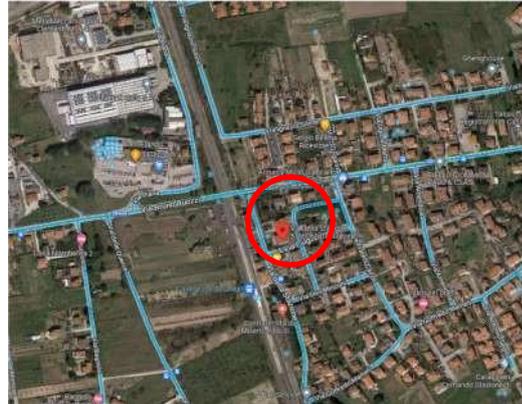


59	284 2753	7		B/5	3	480 m <sup>3</sup>	166 m <sup>2</sup>	€ 619,75
59	284	8		C/1	9	54 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	€ 1.235,47

Indirizzo catastale: via stazione

a. Ubicazione

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Castiglione del Lago (Pg), in via stazione n. 5



Viabilità e servizi

Ortofotocarta



Ortofocarta con catastale

1.3. Coerenze

Gli immobili confinano, a nord con il mappale n. 474, a est con via Guido Rossa, a sud con via Luigi Longo, a ovest con via della Stazione, salvo altri.



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI FALLIMENTO

### 2.1. Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche della zona con insediamenti esistenti prevalentemente residenziali  
zona:

Zone limitrofe: Centro comunale circa 2 km

Capoluogo di Regione, Perugia a 43 km

Servizi: sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti: - ferrovia 1km  
- autobus 1 km  
- superstrada (Raccordo Autostradale 6) 10 km -  
aeroporto 57 km

### 2.2. Descrizione dell'immobile

a) Fabbricato destinato a locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali.

L'immobile oggetto della presente è rappresentato da una porzione di fabbricato destinato sia catastalmente che di fatto a locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali.



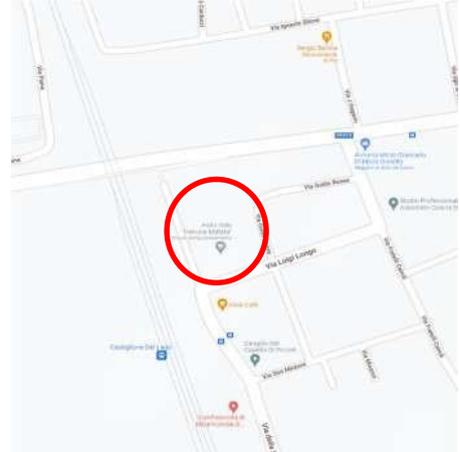
Il fabbricato si sviluppa su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra. Il fallimento riguarda il piano seminterrato (Fg.59 p.lla 284 sub 8) e il piano terra (Fg. 59 p.lla 284 sub 7-8 e relativa corte 2753). Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tamponato con blocchetti di laterizio coibentati, solaio in piano e manto di copertura con struttura piana per ciò che riguarda il piano seminterrato e terra.

---

Presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate, in mediocre stato di conservazione.



L'accesso pedonale può avvenire direttamente sia da via Stazione che da via Luigi Longo.



Il piano seminterrato si compone di due locali separati non comunicanti: uno con destinazione ripostiglio accessibile dall'interno tramite scala a Chiocciola e accessibile anche dall'esterno, l'altro con destinazione servizi igienici composto da n. 5 WC e antibagno accessibile solo dal piano terra per mezzo di scala a chiocciola, pavimenti parte in cotto e parte in gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti da rivedere, infissi esterni in PVC e interni in legno.



68/2021



### Piano seminterrato

Il piano terra è rappresentato dalla p.lla 284 sub 7 e 8. Il primo si compone da più stanze a destinazione ludico ricreative con relativi servizi, il secondo è rappresentato da ristorante con relativi servizi igienici adibiti al personale; pavimenti parte in cotto e parte in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti da rivedere, divisori interni in cartongesso, infissi esterni in PVC interni mancanti.





### Piano Terra



Il fabbricato dispone di corte pertinenziale suddivisa in: marciapiedi, lastrico (sul quale era presente una pergola) e area verde. Ad oggi, come si può ben evincere dalla foto, la pergola sul lato OVEST del fabbricato è stata smontata.

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo.

#### 2.3. Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.



Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Dati Catastali				Descrizione	Superficie misurata	Superficie (mq)	Parametro	Superficie parametrata (mq)
Fg.	p.lla	sub	Piano					
a) Fabbricato destinato a locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali.								
59	284	8	S1	Ripostiglio + servizi	Esterna lorda	85,36	0,5	42,68
59	284	8	T	Locale commerciale	Esterna lorda	67,62	1	67,62
59	284	7	T	Spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali	Esterna lorda	158,88	1	158,88
59	2753	-	T	Corte pertinenziale	Esterna lorda	100,00	0,1	10,00
						359,00	0,02	7,18
Totale superficie								286,36
commerciale								

### 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE IN OGGETTO

Attuale proprietario:

--- OMISSIS --- e la “CURATELA EREDITA’ GIACENTE DI --- OMISSIS ---” risultano intestatari delle unità immobiliari sopra descritte alla lettera b), in virtù dei seguenti titoli:

- successione legittima di --- OMISSIS ---, apertasi il 4 maggio 2018, presentata all’ufficio Atti Pubblici Successioni Rimborsi Iva di Perugia (Pg) in data 30/08/2021 (Den. n. 376965, Racc. n. 88888), e trascritta a Perugia (Pg) in data 31/08/2021 ai nn. 23550/17444, a favore della CURATELA EREDITA’ GIACENTE DI --- OMISSIS --- con sede in Perugia (Pg), tra l’altro per i diritti di ½ indiviso dell’interno sulle unità immobiliari descritte alla lettera b) ( Descrizione beni immobili);
- atto di compravendita del Notaio Francesco Duranti di Perugia (Pg) in data 23 aprile 1987

---

(Rep. n. 48338, Racc. n. 20491), regolarmente registrato e trascritto a Perugia (Pg) in data 13

Perito Estimatore

Perito Agrario Guido Salvadori



maggio 1987 ai nn. 9878/7011, in virtù del quale --- Omissis ---, acquistava in regime di comunione dei beni con --- Omissis --- le unità immobiliari descritte alla lettera b) ( Descrizione beni immobili), dalla società “ --- Omissis --- “ con sede in Castiglione del Lago (Pg);

(allegato 16)

#### STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta in buono stato e occupato dalla società --- Omissis --- rappresentata dalla signora --- Omissis --- in forza di contratto di locazione commerciale con opzione di acquisto stipulato in data 01/03/2021 e registrato all’agenzia delle entrate di Perugia il 05/11/2021 al numero 012310 con scadenza 28 febbraio 2027 al canone annuale di € 3.600,00.

(allegato 14)

#### 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: //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D’assegnazione casa coniugale: //

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

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:

- ipoteca giudiziale iscritta a Perugia (Pg) in data 8 settembre 2016 ai nn. 21271/3382, per complessivi Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero) di cui Euro 2.335,68 (duemilatrecentotrentacinque virgola sessantotto) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (Va) in data 13 novembre 2015 (Rep. n. 993), a favore “--- OMISSIS ---” con sede in Legnano (Mi), contro --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e gravante sulle unità immobiliari descritte alla lettera b) (Descrizione beni immobili);
- ipoteca volontaria iscritta a Perugia (Pg) in data 18 giugno 2009 ai nn. 16770/3646, per complessivi Euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero ), a favore della “BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO-UMBRO-SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Chiusi (Si), contro “--- OMISSIS ---S.N.C. di --- Omissis --- & C. con sede in Castiglione

---

del Lago (Pg) e quale terzo datore di ipoteca --- Omissis --- e --- Omissis ---, a



garanzia di un mutuo fondiario di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero), con atto del Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago (Pg) in data 16 giugno 2009 (Rep. n. 16485, racc. n. 5566 ), regolarmente registrato, e gravante su tutte le unità immobiliari descritte alla lettera b) (Descrizione beni immobili);  
(allegato 16)

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: //

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: //

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

## 6. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

### 6.1. Vincoli demaniali

Non risultano vincoli demaniali.

#### Usi Civici

Il Comune di Castiglione del lago non ha effettuato la verifica demaniale ex L. 1766/1927 e quindi non è possibile individuare diritti di uso civico su terre private.

## 7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Conformità urbanistico-edilizia

a) Fabbricato destinato a locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali.

L'edificio oggetto di stima è stato autorizzato come di seguito:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, n. 109/84 pratica edilizia n. 109/84 protocollo n. 7488; (allegato 13)



68/2021

- Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in via della Stazione nel Comune di Castiglione del Lago (Pg) rilasciata dalla Commissione

Comprensoriale Beni Ambientali nella seduta del 05/04/1986 parere n. 2198; (allegato 13)

- Autorizzazione di Variante per opere in corso prot. 1589 del 6 giugno 1986 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg); (allegato13)
- Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione ubicato in via della Stazione nel Comune di Castiglione del Lago (Pg) rilasciata dalla Commissione Comprensoriale Beni Ambientali nella seduta del 16/09/1986 parere n. 2760; (allegato13)
- Autorizzazione di Variante per opere in corso prot. 12268 del 25 febbraio 1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg); (allegato13)
- Autorizzazione installazione di n. 3 tende parasole rilasciata dalla Commissione

Comprensoriale Beni Ambientali nella seduta del 02/03/1987 parere n. 246; (allegato 13)

- Autorizzazione n. 6460 del 04/06/1987 per eseguire i lavori di installazione di n. 3 tende parasole nel fabbricato posto in località Castiglione del Lago (Pg) via della Stazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg); (allegato 13)
- Variante rilasciata dalla Commissione Comprensoriale Beni Ambientali nella seduta del 20/12/1989 parere n. 1253; (allegato13)
- Autorizzazione di Variante per opere in corso prot. 15467 del 3 aprile 1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg); (allegato 13)
- Variante per sistemazioni esterne rilasciata dalla Commissione Comprensoriale Beni

---

Ambientali nella seduta del 23/04/1990 parere n. 387; (allegato 13)

68/2021



- Autorizzazione di Variante per opere in corso prot. 5390 del 19 maggio 1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg);(allegato 13)
- Autorizzazione di Variante per opere in corso prot. 8405 del 4 luglio 1990 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castiglione del Lago (Pg);(allegato 13)
- Autorizzazione per installazione insegna luminosa rilasciata dalla Commissione Comprensoriale Beni Ambientali nella seduta del 08/08/1990 parere n. 644; (allegato 13)
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 27 gennaio 1987; (allegato 13)
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 19 maggio 1990; (allegato 13)
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 4 luglio 1990;(allegato 13)
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 19 agosto 1990;(allegato 13)
- Permesso di Costruire n. 182/2011 per cambio di destinazione d'uso parziale da ristorante a spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali, rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago (Pg) il 30/09/2011;(allegato 13)
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago (Pg) in data 27/10/2011 prot. di partenza 0033633; (allegato 13)
- CILA n. pratica 495/2015 prot. n. 31631 del 01/12/2015; (allegato 13)

In base alle indagini effettuate presso i Pubblici uffici competenti ed al sopralluogo effettuato si rileva che gli immobili risultano sostanzialmente conformi rispetto alle relative concessioni ad eccezione di quanto espresso sopra, di seguito:

Foglio 59 p.lla 284 sub 7, si rileva l'apertura di una porta che collega il sub 7 al sub 8 (piano terra), nella stanza riposo è presente sulla parete principale una nicchia, vicino alla scala chiocciola che porta ai servizi al piano S1 è presente una parete che divide i due sub (7-8), nel sub 8 per accedere ai servizi esiste uno scalino in meno, nella zona ristorante di fronte al forno esiste uno scalino, il

---

tutto non rilevato negli elaborati grafici delle concessioni;



68/2021

Al fine di regolarizzare tale situazione si ritiene necessario procedere con una autorizzazione in sanatoria al fine di legittimare quanto indicato; altrimenti si indica il ripristino dello stato autorizzato. Per tali operazioni si stima un costo pari a € 3.000,00

### 7.2. Conformità catastale

a) Fabbricato destinato locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali.

La rappresentazione delle planimetrie catastali andrà aggiornata in seguito all'adeguamento indicato nel capitolo precedente.

Si stima un costo di € 1.500,00.

## 8. STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

Metodologia estimativa- Criterio di stima adottato

La mancanza di transazioni immobiliari impone di procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato.

In tal senso si esprime anche l'IVS per il quale il metodo dei costi si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni, degli immobili ad usi speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato. Il metodo prescelto trova il suo fondamento nel concetto di Valore di costo e si impernia sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo viene inteso come l'insieme delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per produrre un bene; esso rappresenta l'insieme dei valori di mercato dei fattori della produzione. Si procederà pertanto alla fissazione del più probabile costo di produzione del fabbricato tramite una analisi tecnica del processo produttivo e una ricerca di mercato che consenta di assumere i prezzi di mercato praticati. Il concetto di ricostruzione, che sottende alla stima, va inteso in relazione all'utilità del bene già esistente; per tale motivo il costo si ottiene con riferimento a mezzi, tecnologie e prezzi attuali, detraendo dal valore determinato la percentuale di deprezzamento o vetustà.

Per la definizione del coefficiente di vetustà si fa riferimento alla vita residua del fabbricato rispetto alla sua potenziale durata.



8.2. Stima

a) Fabbricato destinato a locale commerciale, spazio gioco educativo e servizio alle funzioni genitoriali

Calcolo Estimale

Descrizione	Modalità di calcolo	K(%)	Importo
Costo di costruzione	Indagini di mercato		€ 304.973,40
Oneri	Incidenza % sul costo di costruzione	7%	€ 21.348,14
Progettazione	Incidenza % sul costo di costruzione	5%	€ 15.248,67
Profitto	Incidenza % sul costo di costruzione	15%	€ 45.746,01
Valore costo a nuovo			€ 387.316,22
Coeff. deprezzamento			-50,00%
Valore di costo deprezzato			€ 193.658,11
Valore arrotondato			€ 194.000,00
Inc. Terreno 25%			€ 48.500,00
Valore			€ 242.500,00
Valore Arrotondato			€ 243.000,00

b) Determinazione del prezzo base d'asta

Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Valore
Valore di stima del lotto:	
a) Fabbricato destinato a locale commerciale/scuola laboratorio	243.000,00 €
Totale	243.000,00 €
Decurtazioni:	
Autorizzazione in sanatoria	€ 3.000,00
Aggiornamento catastale	€ 1.500,00



Assenza di garanzia per vizi (5%)	12.150,00 €
Prezzo base d'asta del lotto	226.350,00 €
Prezzo base d'asta arrotondato	226.000,00 €

**e)RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

Lotto n.	Dati catastali				Comune	Indirizzo	Prezzo base d'asta
	Fg.	P.lla	Sub	Piano			
1	59	1076	1	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	€ 154.000,00
	59	1082	1	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1083	1	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1082	2	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1083	2	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1076	2	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1074	-	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	86	-	--	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1006	-	-	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1073	-	-	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1084	-	-	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	2154	-	-	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
	59	1273*	-	-	Castiglione del Lago	Via della Stazione 24	
2	59	284	7	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 5	€ 226.000,00
	59	284	8	S1-T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 5	
	59	2753	-	T	Castiglione del Lago	Via della Stazione 5	
Valore complessivo dei lotti							€ 380.000,00
<b>Note:</b>							
1	** la p.lla1273 del foglio 59 di mq 1.493 in Castiglione del Lago (Pg) è ancora catastalmente intestata a --- Omissis --- , nato a Castiglione del Lago(Pg) il --- Omissis ---, proprietà ½ in regime di comunione dei beni e --- Omissis ---, nata a Aprilia il --- Omissis ---,proprietà per ½ in regime di comunione dei beni pur essendo stata dagli stessi venduta alla società "--- OMISSIS ---di --- Omissis --- & C. Snc"						
	con atto Notaio Giuseppe Ventura di Castiglione del Lago (Pg) in data 24 ottobre 1998 (Rep. 114541), trascritto a Perugia (Pg) in data 13 novembre 1998 ai nn. 22361/14892, atto non volturato; <u>in corso di voltura.</u>						
2							

Ritenendo di aver risposto a quanto previsto dal Quesito postomi dal S.V.I. rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Castiglione del Lago (Pg) , 13/05/2022

Perito Estimatore

Perito Agrario Guido Salvadori

68/2021

TRIBUNALE DI PERUGIA

Fallimento



In fede

Per. Agr. Guido Salvadori



## f)ELENCO ALLEGATI

## 1. Nomina 2. Comunicazione di inizio operazioni peritali e corrispondenza varia

LOTTO N.1 3. Visure catastali 4. Estratto di mappa 5. Elaborato planimetrico, planimetria di u.i.u, elenco subalterni 6. Elaborati progettuali, Concessione Edilizia, varianti e agibilità 7. Contratto di locazione commerciale con opzione di acquisto 8. Certificato di destinazione urbanistica 9. Certificazione notarile ipocatastale

LOTTO N.2 10. Visure catastali 11. Estratto di mappa 12. Elaborato planimetrico, planimetria di u.i.u, elenco subalterni 13. Elaborati progettuali, Concessione Edilizia, varianti, abitabilità e agibilità 14. Contratto di locazione commerciale con opzione di acquisto 15. Certificato di destinazione urbanistica 16. Certificazione notarile ipocatastale