

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n° 23/2017

“\*\*\*\*\*”

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

Curatore: Dott.ssa Micaela Fiorucci

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour n°2, è stato incaricato dalla Dott.ssa Micaela Fiorucci di determinare il valore dei beni oggetto della procedura in atto, con istanza di nomina al Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino del 12.07.2017.

In data 14.09.2017 lo scrivente prestava il giuramento di rito con impegno di rispondere al seguente quesito: **“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”**.

Il CTU chiede ed ottiene termine di giorni 90 salvo proroghe per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Tenuto conto che l'attività relativa alla stima dei beni mobili risultava particolarmente complessa ed occupava il sottoscritto per un periodo di tempo superiore al previsto, veniva chiesta al Giudice una proroga di 45

giorni. La richiesta veniva accordata, pertanto il termine ultimo per il deposito della relazione peritale veniva prorogato alla data del 27.01.2018 (All.n.1).

### **ELENCO DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili oggetto di stima, comprendono:

- Complesso immobiliare ad uso commerciale e magazzino, sito ad Umbertide in loc. zona ind. Buzzacchero.
- Immobilie ad uso magazzino sito a Sansepolcro in via Vittorio Veneto n.47.
- Immobilie ad uso commerciale sito a Sansepolcro in via Vittorio Veneto n. 51.
- Immobilie ad uso residenziale sito a Sansepolcro in fraz. Santa Fiora, via dei Tarlati n. 1012.
- Immobilie ad uso residenziale, annessi e terreno siti a Sansepolcro in fraz. Santa Fiora, via Bosi n.7.
- Terreni agricoli siti a Sansepolcro in fraz. Santa Fiora loc. Campezzone.

Il giorno 26.10.2017, è stato effettuato il primo accesso nei luoghi oggetto di perizia, a cui ne sono susseguiti altri fino all'ultimo avvenuto il 12.12.2017.

Sono state rilevate le misurazioni degli immobili e sono state effettuate diverse fotografie (All. n.2) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno impostare la relazione dividendo gli immobili, in base alla propria ubicazione e caratteristiche, dando origine alla formazione di n.6 distinti lotti come di seguito descritti.

## LOTTO N. 1

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

#### Complesso ad uso commerciale e magazzino sito nel comune di Umbertide.

Trattasi di un edificio con prevalente destinazione commerciale sito ad Umbertide in loc. Zona Ind. Buzzacchero. Il fabbricato è compreso in un lotto di terreno di circa 5.700 mq. di cui circa 600 mq. sono occupati dall'edificio esistente (All. n.3).

L'edificio si eleva su due piani:

- Piano seminterrato (All.n.4), è raggiungibile da una rampa carrabile esterna posta sul lato nord dello stabile che dal piazzale principale scende con agevole pendenza fino al livello del primo piano sotto strada.

Internamente è caratterizzato da una compartimentazione in cinque zone, originata dalla presenza di setti portanti in c.a. che di fatto determinano gli spazi interni. La destinazione è in parte a commerciale ed in parte a magazzino, sono presenti due servizi igienici. La porzione immobiliare è dotata di cinque distinti accessi, teoricamente ognuno per la propria zona interna prospiciente. Le porte esterne sono con infisso in ferro e vetro. La superficie utile interna è di **mq. 560,00** corrispondente ad una superficie commerciale di **mq. 590,00 circa**, ed altezza interna variabile da ml. 3,50 a ml. 3,65. I pavimenti sono in parquet laminato per la zona commerciale, in calcestruzzo con finitura al quarzo per la parte a magazzino. Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici.

-Piano terra (All.n.5), è prevalentemente destinato ad attività commerciale, la superficie utile è di circa 570,00 mq, corrispondente ad una superficie commerciale di **mq. 600,00 circa**, l'altezza utile è di ml. 3,45. E' costituito da unico vano oltre a due servizi igienici; è presente un accesso principale ed uno secondario posto lateralmente fornito di rampa in ferro di tipo precario. Le finestre sono di tipo a nastro su tutto il perimetro del locale ad eccezione del prospetto principale. I pavimenti sono in parquet laminato, su sottostante massetto in c.a.. E' stata realizzata una controsoffittatura con pannelli leggeri modulari in gesso.

Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici i cui certificati di conformità sono a corredo della documentazione allegata per la richiesta del certificato di agibilità, rilasciato dal comune di Umbertide con pratica n. 32/2007 del 29.03.2007.

**Caratteristiche strutturali:**

L'intero complesso è con strutture in conglomerato cementizio realizzato in opera.

Le fondazioni sono in travi continue in c.a., tutte le pareti del piano seminterrato sono in c.a. Gli orizzontamenti che dividono i due piani sono costituiti da solai prefabbricati di tipo a piastra.

Il piano terra è con struttura costituita da pilastri e travi perimetrali in c.a. realizzato in opera. La copertura è con struttura prefabbricata costituita da travi a "V" in c.a. precompresso, con sovrastante manto in lastre originariamente di cemento amianto, ma successivamente ricoperte e bonificate con materiali appositi.

La tamponatura del piano terra è con blocchi di laterizio intonacato e tinteggiato.

**Potenzialità edificatoria:**

Da quanto risulta nel vigente P.R.G. di Umbertide, nel lotto di terreno ove insiste il fabbricato in esame è possibile un ulteriore ampliamento con stessa consistenza dell'esistente.

**CONFINI:** Strada comunale, particella n.210 e n. 1274 del foglio n.84, salvo altri.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 6)

Al Catasto del Comune di Umbertide, l'immobile è così individuato:

**Catasto Fabbricati:**

- Foglio n. 84, particella n. 205 sub 8 , Categ. D/8, rendita €. 5.436,00.
- Foglio n. 84, particella n. 205 sub 9 , Categ. D/8, rendita €. 5.436,00.

Catasto Terreni:

- Foglio n.84 , particella n.335, semin. arb. 2° superficie Ha. 00.11.70  
R.D. €. 7,25; R.A. €. 5,74.
- Foglio n.84 , particella n.1276, semin. arb. 2° superficie Ha. 00.00.80  
R.D. €. 0,50; R.A. €. 0,39.

Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* con sede a Città di Castello, c.f.:  
\*\*\*\*\*, **per la quota di 1/1**

Unitamente alle visure si allega la planimetria catastale dell'immobile.  
(All. n. 5)

**PROVENIENZA:** Atto a rogito del Notaio Marco Fanfani in Città di  
Castello del 28.02.2007, rep. n. 22901

**SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,  
ABITABILITA' E CONDONI:** (All. n. 7)

Gli immobili sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n.164 del 29.02.1980
- Concessione edilizia in sanatoria n.553 del 13.01.1977
- -D.I.A. n. 462 del 17.11.2006
- Permesso di costruire n.93/2007 del 26.03.2007
- Agibilità n. 32/2007 del 29.03.2007
- S.C.I.A. n. 216/2013 del 20.08.2013

*\_Nel PRG vigente, l'area è individuata con la sigla "D2" Parametri e  
requisiti urbanistici ed ecologici per i tessuti consolidati produttivi.*

Nella parte strutturale del PRG adottato il 19.12.2013 la zona è  
individuata come *"Tessuto prevalentemente per attività e servizi"*  
(All.n.8).

**Vincoli urbanistici:**

Nessuno di particolare rilevanza ai fini della presente procedura.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** L'immobile è occupato da  
\*\*\*\*\* legale rappresentante della Soc.  
\*\*\*\*\* con sede a Senigallia (AN) in via \*\*\*\*\*, con  
contratto di locazione stipulato il 29.11.2016 della durata di sei anni. (All.  
n.9) Considerando che gli immobili sono stati pignorati con atto del  
30.10.2015, il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI  
SULLA PROPRIETA':**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 05.01.2018  
(All. n.10).

**IMMOBILI UBICATI AD UMBERTIDE**

**Proprietà \*\*\*\*\***

**1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,**

atto notaio Fanfani del 28.02.2007 rep. 22905/6305

capitale €. 800.000,00, totale ipoteca €. 1.600.000,00

Reg. gen. n. 7073, Reg. partic. n. 1810 del 01.03.2007

Comune di Umbertide

Catasto Fabbricati foglio n. 84

Particella n. 205 sub 3, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 4, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 5, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 1, Ente Comune.

Particella n. 205 sub 2, Ente Comune.

Particella n. 205 sub 6, Fabbricato industriale.

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 205 Ente Urbano

Particella n. 335 Ente Comune

A favore di Banca di Anghiari e Stia-credito Cooperativo-Società  
Cooperativa, sede in Anghiari.

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**2) Ipoteca legale per atto amministrativo Equitalia Perugia S.p.a.**

del 14.12.2009 rep. 64433

Capitale €. 164.896,66, Totale Ipoteca €.329.793,32, Reg. gen. n.34501,  
Reg. partic. n.8087 del 16.12.2009.

Comune di Umbertide

Catasto Fabbricati foglio n. 84

Particella n. 205 sub 3, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 4, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 5, Laboratorio.

Particella n. 205 sub 6, Fabbricato industriale.

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 335 Ente Comune.

A favore di Equitalia Perugia S.p.a. sede Foligno,

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di**

Città di Castello il 04.03.2013 rep. n.70 per importo complessivo di €. 243.000,00, Reg. gen. n.6993, Reg. partic. n.849 del 25.03.2013.

Comune di Umbertide

Catasto Fabbricati foglio n. 109:

Particella n. 305, fabbricato commerciale .

Foglio n.84:

Particella n. 205 sub 8, fabbricato commerciale.

Particella n. 205 sub 9, fabbricato commerciale.

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 335 Terreno.

Particella n. 1276 Terreno.

A favore di Unicredit S.p.a. sede a Roma,

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**4) Ipoteca legale** per atto Equitalia Centro S.p.a. Firenze del 05.03.2015  
rep. n. 1251/8015 per importo complessivo di €. 4.562.673,36, Reg.  
gen. n.4695, Reg. partic. n.638 del 09.03.2015.

Comune di Umbertide

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 335 Terreno.

Particella n. 1276 Terreno.

Catasto Fabbricati foglio n. 109:

Particella n. 305, fabbricato commerciale .

Foglio n.84:

Particella n. 205 sub 8, fabbricato commerciale.

Particella n. 205 sub 9, fabbricato commerciale.

A favore di Equitalia Centro S.p.a. sede a Firenze,

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**5)Ipoteca legale** per atto Equitalia centro S.p.a. Firenze del 01.06.2015  
rep. n. 1376/8015 per importo complessivo di €. 72.6235,78, Reg. gen.  
n.4695, Reg. partic. n.638 del 09.03.2015.

Comune di Umbertide

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 335 Terreno.

Particella n. 1276 Terreno.

Catasto Fabbricati foglio n. 109:

Particella n. 305, fabbricato commerciale .

Foglio n.84:



Particella n. 205 sub 8, fabbricato commerciale.

Particella n. 205 sub 9, fabbricato commerciale.

A favore di Equitalia Centro S.p.a. sede a Firenze,

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**6) Verbale pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di Perugia con atto del 30.10.2015 rep. n. 6138, trascritto il 16.11.2015 al Reg. gen. n.24212, Reg. partic. n.17588.

Comune di Umbertide

Catasto Fabbricati Foglio n.84:

Particella n. 205 sub 8, fabbricato commerciale.

Particella n. 205 sub 9, fabbricato commerciale.

Catasto Terreni foglio n. 84

Particella n. 335 Terreno.

Particella n. 1276 Terreno.

A favore di Banca di Anghiari e Stia-credito Cooperativo-Società Cooperativa, sede in Anghiari.

Contro \*\*\*\*\*sede a Città di Castello.

**7) Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

### **CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. Parte del terreno pertinenziale è compreso nel valore dei fabbricati e parte è stato valutato autonomamente.

Pertanto si ha:

Piano seminterrato.

$$\text{mq. } 590,00 \quad \times \quad \text{€./mq.} \quad 300,00 \quad = \quad \text{€. } 168.000,00$$

Piano terra.

$$\text{mq. } 600,00 \quad \times \quad \text{€./mq.} \quad 500,00 \quad = \quad \underline{\text{€. } 300.000,00}$$

$$\text{Totale palazzina} \quad = \quad \text{€. } 468.000,00$$

Valore assegnato per la eventuale  
possibilità di ampliamento, pari almeno  
ad ulteriori 600 mq. su due livelli.

$$= \quad \underline{\text{€. } 75.000,00}$$

Valore complessivo

$$= \quad \text{€. } 543.000,00$$

la somma di **€. 543.00,00 (euro cinquecentoquarantatremila/00)**  
rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili  
individuati con **“Lotto n. 1”**.

## LOTTO N. 2

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### Magazzino in Via Vittorio Veneto n. 47

Trattasi di porzione immobiliare destinata a magazzino, facente parte di un complesso di maggior consistenza ubicato nel comune di Sansepolcro in Via Vittorio Veneto n.47, in cui sono comprese anche altre unità immobiliari (All.n.11).

Attualmente l'immobile è utilizzato per la vendita di prodotti di genere agricolo, in particolare ortofrutticoli.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e si compone di due locali adiacenti intervallati da un disimpegno e da un servizio igienico, oltre ad un'area esterna di godimento esclusivo (All.n.12).

Il locale posto anteriormente destinato alla vendita di prodotti ortofrutticoli ha una superficie utile di mq. 21,55. Il locale posto nel retro adibito a magazzino ha superficie di mq. 24,00. Il disimpegno ed il servizio igienico misurano rispettivamente mq. 1,45 e mq. 2,90. Il tutto per una equivalente **superficie commerciale di mq. 55,00 circa**. L'altezza utile interna è di ml. 3,50 circa ad eccezione del w.c. che è di altezza inferiore essendo stato ricavato nel sottoscala.

L'area scoperta antistante di proprietà esclusiva, ha una superficie di circa 17,50 mq.

Gli infissi esterni sono in metallo verniciato e vetro, mentre quelli interni sono prevalentemente in legno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura.

Sono presenti gli impianti tecnologici muniti dei relativi certificati di conformità.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, anche in considerazione alla recente opera di ristrutturazione cui è stato sottoposto.

**Caratteristiche strutturali:**

L'edificio principale di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima, è prevalentemente con struttura in c.a. Le tamponature sono in blocchi di laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura è mista in parte a padiglione ed in parte a capanna, il manto è in tegole di laterizio. L'immobile è stato interessato da ripetuti interventi di modifica e ristrutturazione, i più recenti di pochi anni fa, si presenta pertanto in buone condizioni di manutenzione.

**CONFINI:** Via Vittorio Veneto, particelle n. 561, 590 e 378 del foglio n.68 salvo altri.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 13)

Al Catasto del Comune di Sansepolcro, l'immobile è così individuato:

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 68, partic. n. 297 sub 2 graffata con la n. 562 Categ. C/2  
Classe 6°, Consist. mq. 42, Sup. catast. Mq. 60 Rendita €. 201,73

Intestati per la piena proprietà a:

\*\*\*\*\* con sede a Perugia

C.F.: \*\*\*\*\*

**PROVENIENZA:** Decreto di Trasferimento del 05 Aprile 2002, emesso dal Tribunale di Perugia – Sezione Fallimentare (Repertorio 206/2002), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Aprile 2002 al numero 5.127 di particolare.

**SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,  
ABITABILITA' E CONDONI:**

L'intero immobile è stato costruito anteriormente al 01.09.1967.

Successivamente è stato ristrutturato con licenza edilizia n. 1937 del 24.04.1976.

L'unità immobiliare in esame è stata sottoposta a lavori di ristrutturazione interna con C.I.L.A. prot. n. 586 del 26.05.2016. E' stato dichiarato agibile con certificato del 17.03.2017 prot. n. 4591 (All.n.14).

**Vincoli urbanistici:**

L'area è sottoposta al vincolo dei beni ambientali di cui al D.Lgs. n.42/2004.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Attualmente l'immobile è condotto in locazione dal Sig. \*\*\*\*\* con contratto del 13.04.2016 della durata di anni sei, registrato a Sansepolcro il 14.04.2016 al n. 659 (All.n.15). Considerando che gli immobili sono stati pignorati con atto del 09.11.2015, il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI  
SULLA PROPRIETA':**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla certificazione notarile allegata e successivo aggiornamento con ispezione ipotecaria del 19.01.2018 (All.n.16).

**IMMOBILI UBICATI A SANSEPOLCRO**

**Proprietà \*\*\*\*\***

**1) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Febbraio 2013 emesso dal Tribunale di Città di Castello (repertorio

70/2013), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2013 al numero 749 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 243.000,00 ( di cui Euro 238.315,18 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Banca Unicredit S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\* e contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 5, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 19 Agosto 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1133/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 2013 al numero 1.378 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 ( di cui Euro 6.254,76 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* dei F.lli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 4, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 23 Maggio 2013 emesso dal Giudice di Pace di Brescia (repertorio 2419/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Ottobre 2013 al numero 1.703 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 5.000,00 ( di cui Euro 2.022,60 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**4) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 05 Marzo 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1251/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Marzo 2015 al numero 373 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.562.673,36 ( di cui Euro 2.281.336,68 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**5) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 01 Giugno 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1376/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Giugno 2015 al numero 880 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 72.35,78 ( di cui Euro 36.117,89 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**6) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 09 Novembre 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo (repertorio 5392/2015),

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 2015 al numero 12.676 di particolare.

Il pignoramento è stato promosso dalla Banca Unicredit S.p.a. ed contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nella nota di trascrizione, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

**Nell'unità negoziale 5**, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unità con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unità con la particella 562.

**7) Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

### **CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La via dove è compreso l'immobile, dal punto di vista commerciale è una delle zone più ambite di Sansepolcro.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Una parte dell'immobile è regolarmente utilizzato per la vendita di prodotti alimentari, prevalentemente di frutta, verdura, ortaggi ecc. derivanti dall'azienda agricola di proprietà del affittuario \*\*\*\*\*. L'attività di vendita è vincolata dalla possibilità di commercializzare soltanto ed unicamente i prodotti sopra descritti, con la



modalità tipica sintetizzata con il termine: “dal produttore al consumatore”.

Pertanto dovendo cessare questo tipo di attività e commercio, il locale tornerà con la destinazione originaria di magazzino, e per tale destinazione sarà valutato nella presente relazione di stima, pur tenendo conto del buon livello delle rifiniture di cui è dotato. Nel valore attribuito è stata considerata anche l'incidenza dell'area di recede antistante l'immobile.

Pertanto si ha:

Magazzino

mq. 55,00 x €/mq. 1000,00 = €. 55.000,00

La somma di **€. 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati con il Lotto n.2.

### **LOTTO N. 3**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **Esercizio commerciale in Via Vittorio Veneto n. 51**

Trattasi di porzione immobiliare destinato a negozio, facente parte di un complesso di maggior consistenza ubicato nel comune di Sansepolcro in Via Vittorio Veneto n.51, in cui sono comprese anche altre unità immobiliari (All.n. 17).

L'unità immobiliare è posta al piano terra, posizionata ad angolo tra via V.Veneto, da cui si accede al locale, e via del Prucino (All.n. 18). Si compone di un vasto locale adibito alla vendita, due piccoli uffici ed un servizio igienico, il tutto per una superficie utile di mq.96,00,

corrispondente alla **superficie commerciale di mq. 107,00**. L'altezza utile interna è di ml. 3,45.

L'unità immobiliare comprende anche un magazzino posto in adiacenza ai locali descritti, accessibile dall'ingresso di via del Prucino.

Il magazzino, provvisto di ripostiglio e servizio igienico, ha una superficie utile di mq. 40,00, corrispondente ad una **superficie commerciale di mq. 45,00**, l'altezza utile è di ml. 3,55. In adiacenza alle facciate esterne dell'immobile è presente un'area ad uso marciapiede che è pertinenziale ad uso esclusivo dei locali suddetti.

Gli infissi esterni sono in metallo verniciato e vetro, mentre quelli interni sono prevalentemente in legno.

Le pareti interne sono in cartongesso tinteggiate.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura.

Sono presenti e regolarmente funzionanti gli impianti tecnologici. Per l'impianto elettrico è stata prodotta la dichiarazione di conformità. Si evidenzia che alla data odierna non è stata ancora rilasciata la certificazione di conformità relativa all'impianto termico.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, anche in considerazione alla recente opera di ristrutturazione cui è stato sottoposto.

### **Caratteristiche strutturali:**

Si riportano le stesse identiche considerazioni del precedente lotto n.2:

L'edificio principale di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima, è prevalentemente con struttura in c.a. Le tamponature sono in blocchi di laterizio intonacato e tinteggiato. La copertura è mista in parte a padiglione ed in parte a capanna, il manto è in tegole di laterizio. L'immobile è stato interessato da ripetuti interventi di modifica e

ristrutturazione, i più recenti di pochi anni fa, si presenta pertanto in buone condizioni di manutenzione.

**CONFINI:** Via Veneto, Via del Prucino, particella n. 559 del foglio n. 68 salvo altri.

### **INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 19)

Al Catasto del Comune di Sansepolcro, l'immobile è così individuato:

**Catasto Fabbricati:**

- Foglio n. 68, partic. n. 297 sub 1 graffata con la n. 560 Categ. C/1  
Classe 5°, Consist. mq. 141, Sup. catast. Mq. 133 Rendita €. 2.716,20.

Intestati per la piena proprietà a:

\*\*\*\*\* con sede a Perugia

C.F.: \*\*\*\*\*

**PROVENIENZA:** Decreto di Trasferimento del 05 Aprile 2002, emesso dal Tribunale di Perugia – Sezione Fallimentare (Repertorio 206/2002), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Aprile 2002 al numero 5.127 di particolare.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:**

L'intero immobile è stato costruito anteriormente al 01.09.1967.

Successivamente è stato ristrutturato con licenza edilizia n. 1937 del 24.04.1976.

L'unità immobiliare in esame è stata sottoposta a lavori di ristrutturazione con C.I.L.A. prot. n. 4069 del 09.03.2017, per la realizzazione di opere esterne e C.I.L.A. prot. n. 4112 del 10.03.2017 per la realizzazione di opere interne (All.n.20).

Nella planimetria catastale e in quella allegata alla CILA, non sono state indicate due piccole finestre poste nel w.c. e nel ripostiglio del magazzino. Si tratta senza dubbio di una svista, in quanto le stesse sono esistenti da molti anni, come risulta anche dai grafici facenti parte della licenza 1937/1976.

**Vincoli urbanistici:**

L'area è sottoposta al vincolo dei beni ambientali di cui al D.Lgs. n.42/2004.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** Attualmente l'immobile è condotto in locazione dal Sig. \*\*\*\*\* con contratto del 01.12.2016 della durata di anni sei, registrato a Sansepolcro il 14.04.2017 al n. 264 (All.n.21). Considerando che gli immobili sono stati pignorati con atto del 09.11.2015, il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA PROPRIETA':**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla certificazione notarile allegata e successivo aggiornamento con ispezione ipotecaria del 19.01.2018 (All.n.16).

**IMMOBILI UBICATI A SANSEPOLCRO**

**Proprietà \*\*\*\*\***

1) **Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Febbraio 2013 emesso dal Tribunale di Città di Castello (repertorio 70/2013), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2013 al numero 749 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 243.000,00 ( di cui Euro 238.315,18 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore

della Banca Unicredit S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\* e contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 5, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 19 Agosto 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1133/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 2013 al numero 1.378 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 ( di cui Euro 6.254,76 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* dei F.lli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 4, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 23 Maggio 2013 emesso dal Giudice di Pace di Brescia (repertorio 2419/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Ottobre 2013 al numero 1.703 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 5.000,00 ( di cui Euro 2.022,60 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**4) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 05 Marzo 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1251/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Marzo 2015 al numero 373 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.562.673,36 ( di cui Euro 2.281.336,68 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**5) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 01 Giugno 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1376/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Giugno 2015 al numero 880 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 72.35,78 ( di cui Euro 36.117,89 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\*

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**6) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 09 Novembre 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo (repertorio 5392/2015), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 2015 al numero 12.676 di particolare.

Il pignoramento è stato promosso dalla Banca Unicredit S.p.a. ed contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nella nota di trascrizione, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

**Nell'unità negoziale 5,** sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 68 particella 297 subalterno 1 unita con la particella 560, nonché particella 297 subalterno 2 unita con la particella 562.

**7) Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

#### **CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La zona dove è compreso l'immobile, tra via del Prucino e via V. Veneto dal punto di vista commerciale è una delle zone più ambite di Sansepolcro.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Nel valore attribuito è stata considerata anche l'incidenza dell'area esclusiva antistante l'immobile nei due prospetti.

Esercizio commerciale		
mq. 107,00	x €/mq. 1.350,00	= €. 144.450,00
- Magazzino		
mq. 45,00	x €/mq. 900,00	= €. 40.500,00
	Totale	= €. 184.950,00

La somma di €. 184.950,00 che arrotondata ad €. **185.000,00** (**eurocentoottantacinquemila/00**) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati con il Lotto n.3 “

#### **LOTTO N. 4**

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **Edificio residenziale in Via dei Tarlati n. 1012**

Trattasi di edificio autonomo ubicato nella frazione di Santa Fiora, in via dei Tarlati n. 1012 (All.n.22).

L'immobile è adiacente alla strada provinciale che conduce ad Anghiari, è disposto su due piani fuori terra, con resede pertinenziale su cui è stata realizzata una piscina di tipo prefabbricato.

##### **Piano terra:**

Costituito da ingresso, vano scala, dispensa, locale di sgombero, w.c. per una superficie utile complessiva di mq. 66,00 (All.n. 23).

Oltre un magazzino costituente ulteriore unità immobiliare con superficie utile di mq. 38,00 (All. n.24).

La superficie commerciale del piano terra è **di mq. 115,00**; l'altezza utile interna è di ml.3,40.

Al piano terra si accede dall'androne di ingresso che conduce anche al piano superiore, oltre a due accessi precedentemente adibiti ad uso



carrabile, che consentono l'ingresso al magazzino, con infisso in alluminio, vetro e saracinesca di chiusura esterna.

I pavimenti sono in graniglia di marmo di media pezzatura, il bagno è in piastrelle di ceramica. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, funzionanti ma privi del certificato di conformità.

Piano primo: (All. n. 23)

Dal vano scala interno, salendo due rampe di scale, dal pianerottolo si accede alla porta d'ingresso dell'abitazione che è così costituita:

ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, oltre ad un terrazzo che si sviluppa per tutto il prospetto anteriore di **circa 11,00 mq.**

L'altezza utile dei vani è di ml. 3,00, la superficie utile è di mq. 85,00, corrispondente ad una **superficie commerciale di mq. 94,00.**

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno tamburato, le finestre hanno infisso in legno, vetro semplice ed avvolgibile esterno in plastica. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti tecnologici, ma privi delle certificazioni di conformità.

Le condizioni di manutenzioni sono discrete per le parti interne dell'edificio. Esternamente sono evidenti alcune parti degradate relative al terrazzo dell'abitazione, al pavimento del marciapiede esterno e ad alcune zone delle facciate.

Piscina:

La piscina è stata realizzata verso la metà degli anni '90, è di tipo prefabbricato a forma geometrica irregolare, con altezza variabile fino ad un max. di ml.2,00, e circa mq.35,00 di superficie. (All.n. 24/bis)

Annesso:

Nella parte posteriore dell'edificio è stato realizzato un locale ad uso ripostiglio avente superficie utile di **mq. 39,00** circa, ed altezza variabile da un minimo di ml.2,00 ad un max. di ml.2,50.

La struttura è di apparente precarietà come impatto visivo, è costituita da pilastri in c.a., pareti con pannelli prefabbricati in c.a., copertura con profilati in ferro e sovrastante tavellonato in laterizio e manto con lastre ondulate plastificate. Le condizioni strutturali dell'annesso già da un primo esame superficiale risultano bisognose di verifica strutturale e/o di eventuali interventi di consolidamento.

L'annesso è stato realizzato abusivamente, ma successivamente interessato da domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata il 01.03.1995. Sono stati effettuati tutti i pagamenti relativi all'oblazione, ma a tutt'oggi non è stato ancora ritirato il permesso di costruire in sanatoria, in quanto non è stato prodotto il certificato di idoneità statica. Nella valutazione estimativa si terrà conto delle ulteriori spese necessarie per regolarizzare l'annesso e quindi per renderlo idoneo staticamente. Le suddette spese sono valutate forfettariamente in €8.000,00 iva compresa.

### **Caratteristiche strutturali:**

L'edificio residenziale è a forma geometrica semplice, costituito da due piani fuori terra oltre il sottotetto.

La struttura portante verticale è in muratura di laterizio pieno, i solai di interpiano e di copertura sono in latero cemento. Il tetto è di tipo a capanna con manto in cotto tegola. L'edificio nel complesso è in buone condizioni di conservazione.

**CONFINI:** Via Tarlati, particelle n. 461 e n. 71, salvo altri.

## **INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 25)

Al Catasto del Comune di Sansepolcro, l'immobile è così individuato:

### **Catasto Fabbricati:**

- Foglio n. 76, partic. n. 202 sub 4 Categ. C/2 Classe 5°, Consist. mq. 26, Sup. catast. Mq. 32 Rendita €. 106,08.
  
- Foglio n. 76, partic. n. 202 sub 5 Categ. A/3 Classe 3°, Consist. 7,5 Sup. catast. Mq. 173 Rendita €. 406,71.
  
- Foglio n. 76, partic. n. 202 sub 6 Categ. D/6 Rendita €. 176,00.

Intestati per la piena proprietà a:

\*\*\*\*\* nato ad Arezzo il 09.01.1976 “\*\*\*\*\*”

**PROVENIENZA:** Atto Fanfani in Sansepolcro del 07.05.1998 rep. N. 43437.

Riunione di usufrutto Menci Rosa n. AR0013406 del 20.02.2017.

## **SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:**

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 1336 del 18.02.1967.

Ampliato e ristrutturato con licenza edilizia n. 1863 del 13.09.1976.

Inoltre sono state realizzate opere esterne con concessione edilizia n. 8146 del 23.08.1994 (All.n.26).

Infine, dovendo regolarizzare la costruzione dell'annesso ad uso ripostiglio posto nel retro dell'edificio, è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria con pratica n. 195 del 01.03.1995, ma ancora non è stata rilasciata per carenza di documentazione. In particolare non è stato prodotto il certificato di idoneità statica.

### **Vincoli urbanistici:**

L'area non è sottoposta a vincoli di particolare interesse ai fini della presente procedura.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è occupato dal sig. \*\*\*\*\* e dai genitori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA PROPRIETA':**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla certificazione notarile allegata e successivo aggiornamento con ispezione ipotecaria del 19.01.2018 (All.n.16).

#### **Proprietà \*\*\*\*\***

**1) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Febbraio 2013 emesso dal Tribunale di Città di Castello (repertorio 70/2013), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2013 al numero 749 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 243.000,00 ( di cui Euro 238.315,18 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Banca Unicredit S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 19 Agosto 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1133/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 2013 al numero 1.378 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 ( di cui Euro 6.254,76 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* dei F.lli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Maggio 2014 emesso dal Tribunale di Perugia (repertorio 1317/2014), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Giugno 2015 al numero 885 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 ( di cui Euro 288.432,27 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore delle Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. ed è contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 4, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

**4) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 27 Novembre 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1569/8015), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Dicembre 2015 al numero 2.067 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.667.923,96 ( di cui Euro 2.338.961,98 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

**5) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 09 Novembre 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo (repertorio 5392/2015), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 2015 al numero 12.676 di particolare.

Il pignoramento è stato promosso dalla Banca Unicredit S.p.a. ed contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nella nota di trascrizione, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**6) Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

#### **CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

L'immobile si trova in comune di Sansepolcro nella frazione di Santa Fiora, località con insediamenti di carattere misto, di tipo residenziale e produttivo, posti lungo l'asse viario che da Sansepolcro conduce ad Anghiari.

Da un punto di vista tipologico costruttivo, siamo in presenza di un compendio immobiliare che rientra nell'ordinarietà.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Nel valore attribuito è stata considerata anche l'incidenza della corte pertinenziale comprensiva della piscina.



- Piano terra			
mq. 115,00	x €/mq. 600,00	= €.	69.000,00
- Primo piano			
mq. 94,00	x €/mq. 950,00	= €.	89.300,00
- Terrazzo			
mq. 11,00	x €/mq. 250,00	= €.	2.750,00
- Annesso			
mq. 39,00	x €/mq. 200,00	= €.	<u>7.800,00</u>
	Totale	= €.	168.850,00

Si detraggono i costi per rendere idoneo staticamente l'annesso pari ad €. 8.000,00 iva compresa.

€.168.850,00 - €. 8.000,00 = €. 160.850,00 che si arrotondano ad €. 161.000,00.

La somma di **€. 161.000,00 (eurocentosessantunomila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati con il Lotto n.4.

.

## LOTTO n.6

### Terreni Agricoli in frazione Santa Fiora, località Campezzone

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di tre terreni con destinazione agricola.

I terreni catastalmente identificati dalle particelle 10 e 56 sono comodamente accessibili dalla strada vicinale di Campezzone, situati a circa 300 ml. di distanza dalla strada provinciale n. 43 che unisce Sansepolcro con Anghiari (All.n. 32).

La particella 56 ha una superficie di circa Ha. 00.41.20, è attualmente coltivata.

La particella 10 ha una superficie Ha. 00.06.60, si trova oltre la strada, nel lato opposto alla particella 56.

Attualmente tale rata di terreno è in stato di abbandono, occupata da arbusti, sterpaglie ed alberi di alto fusto.

**Il terreno identificato dalla particella 451** (All.n.33), si trova quasi alla fine del centro abitato di Santa Fiora, accessibile percorrendo la strada provinciale che conduce ad Anghiari. Attualmente il terreno non possiede più la caratteristica agricola in quanto è stato assorbito dalla nuova viabilità locale realizzata negli ultimi anni. Nello specifico, il sedime del terreno è in parte strada ed in parte rotatoria stradale. A tutt'oggi non risultano formalizzate le procedure espropriative, **pertanto la suddetta particella sarà esclusa dalla valutazione estimativa poiché di nessun interesse commerciale.**

## **INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

### **BENI:** (All. n. 34)

Al Catasto del Comune di Sansepolcro, gli immobili sono così individuati:

#### **Catasto Terreni:**

- Foglio n.76, partic. n. 10, semin. arb. Classe 2°, Superficie ha 00.06.60  
Deduz. A32 R.D. €.3,65, R.A. €. 1,53.
- Foglio n.75, partic. n. 56, semin. arb. Classe 1°, Superficie ha 00.41.20  
Deduz. B32 R.D. €.31,28, R.A. €. 12,77.
- Foglio n.75, partic. n. 451, semin. arb. Classe 1°,Superficie ha 00.11.00  
Deduz. B32 R.D. €.8,35, R.A. €. 3,41.

#### Intestazione catastale:

- La partic. n.10 del foglio 76 e la partic. n.56 del foglio n.75 sono intestate a Intestati per la piena proprietà a:
- \*\*\*\*\* nato ad Arezzo il 09.01.1976 “\*\*\*\*\*” per la quota di 1/1;

La particella n.451 del foglio n.75 è intestata per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* nato ad Arezzo il 09.01.1976 “\*\*\*\*\*” per la quota di 1/2;
- \*\*\*\*\* nata a Sansepolcro il 08.03.1948 “GDG NTN 48C48 I1550” per la quota di 1/2.

#### - **CONFINI**

- Particella n.10:confina con strada di Campezzone, particelle n. 9 e 11 del foglio n. 76 salvo altri.
- Particella n. 56: confina con strada di Campezzone, particelle n. 54 e 55 del foglio n. 75 salvo altri.
- Particella n.451: confina con strada provinciale n.43, particelle n. 450 e 453 del foglio n. 75, salvo altri.

**PROVENIENZA:** Decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia del 22.10.2001 rep. n.606.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

I terreni identificati con le particelle n. 10 e n.56, nel P.R.G. vigente, sono così individuati come “Territorio Rurale, Zona agronomica Pianura della Valtiberina, aree ad esclusiva funzione agricola –Parco agricolo la n.56 e Parco del Tevere la n.10.

Il terreno identificato con la particella n.451, nel PRG vigente è individuato: Parte sede stradale e parte Territorio Urbanizzato, particella ricadente all’interno dell’area di trasformazione TR 28 –Via dei Tarlati (come preced. All.n.31)

**Vincoli urbanistici:**

L’area non è sottoposta a vincoli di particolare interesse ai fini della presente procedura.

**OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE:** Attualmente gli immobili identificati con le particelle n.10 del foglio n.76 e n. 56 del foglio n.75 sono condotti in locazione dal Sig. \*\*\*\*\* con contratto in data 01.02.2011 della durata di anni 20 (All.n.35).

Il contratto è opponibile alla procedura fallimentare.

La particella n.451 del foglio n.75 è adibita in parte a carreggiata stradale ed in parte a rotatoria della viabilità relativa alla S.P. n.43.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLA PROPRIETA’:**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Arezzo, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risulta dalla certificazione notarile allegata e successivo aggiornamento con ispezione ipotecaria del 19.01.2018 (All.n.16).

**Proprietà \*\*\*\*\***

**1) Convenzione edilizia**, in virtù di atto del 08 Gennaio 2013 rogato dal Notaio Marco Fanfani (repertorio 34.351 – raccolta 13.210), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Gennaio 2013 al numero 601 di particolare.

La convenzione edilizia si riferisce ad un Piano di Miglioramento Agricolo ambientale richiesto ed intestato al Sig. \*\*\*\*\* sulla base di alcuni contratti di locazione ventennali (successivamente sono scaturite alcune pratiche edilizie).

La suddetta convenzione vieta al richiedente del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale il cambio di destinazione d'uso dei manufatti rurali che verranno realizzati, nonché l'alienazione dei fabbricati dalle superfici fondiarie produttive (terreni).

**Nell'unità negoziale 3**, sono indicati gli immobili catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

La perdita e/o l'estromissione delle suddette particelle, comporterà una sensibile riduzione delle superfici fondiarie da mantenere in produzione per l'azienda, che in tal senso dovrà attivarsi tempestivamente per reperirne altre onde rientrare nei parametri minimi necessari per il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale.

**2) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Febbraio 2013 emesso dal Tribunale di Città di Castello (repertorio 70/2013), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2013 al numero 749 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 243.000,00 ( di cui Euro 238.315,18 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della Banca Unicredit S.p.a. ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**3) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 19 Agosto 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1133/13), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Agosto 2013 al numero 1.378 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 ( di cui Euro 6.254,76 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore della Ditta \*\*\*\*\* dei F.lli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*ed è contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**4) Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo**, in virtù di atto del 14 Maggio 2014 emesso dal Tribunale di Perugia (repertorio 1317/2014), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Giugno 2015 al numero 885 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 ( di cui Euro 288.432,27 per la sola quota capitale e la restante parte per interessi e spese), è stata accesa a favore delle Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a. ed è contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 4, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

**5) Ipoteca Legale**, in virtù di atto del 27 Novembre 2015 emesso da Equitalia Centro S.p.a. (repertorio 1569/8015), iscritta presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Dicembre 2015 al numero 2.067 di particolare.

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 4.667.923,96 ( di cui Euro 2.338.961,98 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di Equitalia Centro S.p.a. ed è contro il Sig. \*\*\*\*\*.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.

Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

**6) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 09 Novembre 2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo (repertorio 5392/2015), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Dicembre 2015 al numero 12.676 di particolare.

Il pignoramento è stato promosso dalla Banca Unicredit S.p.a. ed contro la Società \*\*\*\*\* nonché contro i Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Nella nota di trascrizione, sono riportati diversi immobili suddivisi per unità negoziali.



Nell'unità negoziale 1, sono indicati gli immobili fabbricati in Via Tarlati, catastalmente identificati al foglio 76 particella 202 subalterni 4, 5 e 6.

Nell'unità negoziale 2, sono indicati i terreni in Località Campezzone, catastalmente identificati al foglio 75 particella 56, nonché al foglio 76 particella 10.

Nell'unità negoziale 3, sono indicati i fabbricati ed i terreni in Bosi, catastalmente identificati al foglio 74 particella 190 unita con la particella 193, foglio 74 particella 186 e particella 187, foglio 75 particella 451.

NB- non è stato indicato il bene a comune catastalmente identificato al foglio 74 particella 189 (scale).

**7) Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa da Tribunale di Perugia con atto del 16.03.2017 rep. 24/2017, Reg. gen. n.11158 reg. partic. n. 7772 del 02.05.2017.

**CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno valutare gli immobili tenendo conto della posizione dei terreni, della comoda accessibilità, dell'agevole lavorazione e delle diversificate possibilità di destinazioni colturale, il tutto con riferimento alla particella n.56. L'appezzamento identificato con la particella n. 10, ha identica ubicazione e accessibilità, ma essendo occupato prevalentemente da arbusti e sterpaglie, esprime un valore modestissimo.

**Come già precedentemente descritto, la particella n.451 del foglio n.75 non sarà valutata perché ritenuta senza alcuno interesse di mercato.**

Tenuto conto di quanto esposto, si ritiene congruo assegnare all'area i seguenti valori:

Particella n. 56 del foglio n.75

mq. 4.120 x €/mq. 2,50 = €. 10.300,00

Particella n. 10 del foglio n.76

mq. 660 x €/mq. 0,40 = €. 264,00

Totale = €. 10.564,00

La somma di €. 10.564,00 che arrotondata a €. 10.500,00 (**eurodiecimilacinquecento/00**) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati con il **“Lotto n. 6”**.

### **RIEPILOGO**

**LOTTO N. 1 -Complesso immobiliare ad uso commerciale e magazzino , sito ad Umbertide in loc. zona ind. Buzzacchero-.**

**Valore €. 543.000,00 (eurocinquecentoquarantatremila/00)**

**LOTTO N. 2 -Immobile ad uso magazzino sito a Sansepolcro in via Vittorio Veneto n.47-.**

**Valore €. 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)**

**LOTTO N. 3 -Immobile ad uso commerciale sito a Sansepolcro in via Vittorio Veneto n. 51.**

**Valore €. 185.000,00 (eurocentoottantacinquemila/00)**

**LOTTO N. 4 -Immobile ad uso residenziale sito a Sansepolcro in fraz. Santa Fiora, via dei Tarlati n. 1012.**

**Valore €. 161.000,00 (eurocentosessantunomila/00)**

**LOTTO N. 6 -Terreni agricoli siti a Sansepolcro in Fraz. Santa Fiora, loc. Campezzone-.**

**Valore €. 10.500,00 (eurodiecimilacinquecento/00)**

La presente relazione si compone di :

- n° 52 pagine,
- n° 36 allegati,
- n° 152 fotografie a colori.