

Geom. PAOLO PROVINCIA

Uff.: Città di Castello Corso V. Emanuele n. 7

Tel. 075/8553833 - 3343033171

Cod.Fisc.: PRV PLA 63M11 C745 S

P. Iva: 01650090549

Alla Cortese Att.ne
Curatore Fallimentare
Dott. **Carlo Berretti**

Oggetto : Immobile esecutato in via Georges Sorel n. 10 – --- Omissis ---

Accertamento di Conformità Edilizia-Urbanistica e Catastale

Determinazione del più probabile valore di mercato .

PERIZIA TECNICA

Su incarico ricevuto dal Dott. Carlo Berretti nelle sue vesti di Curatore Fallimentare, il sottoscritto Paolo Provincia, tecnico incaricato, nato a Città di Castello (PG) l'11.08.1963, domiciliato in Città di Castello in Corso V. Emanuele n. 7, Geometra iscritto al relativo Albo Professionale di categoria presso il Collegio dei Geometri della provincia di Perugia al n. 3544, ha redatto la presente perizia tecnica avente per oggetto l'immobile posto in comune di Città di Castello (PG) via Georges Sorel n. 10 .

Oggetto della presente perizia tecnica è l'accertamento della Conformità Edilizia-Urbanistica nonché catastale dell'immobile *de quo*, oltre ovviamente alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso .

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in comune di Città di Castello via Georges Sorel n. 10, nella zona industriale nell'immediata periferia a nord del capoluogo tifernate, a ridosso di una viabilità secondaria .

Detto complesso immobiliare, avente destinazione produttiva, risulta costituito da un edificio composto da più corpi di fabbrica realizzati in epoche successive, con diverse tipologie costruttive, a partire dal 1970, il tutto corredato da una corte esclusiva che si sviluppa prevalentemente su tre lati per una superficie scoperta di circa mq. 1.200. Sul fianco nord, detto edificio risulta in parte realizzato in aderenza ad altro fabbricato di proprietà terzi, il tutto confinante con proprietà --- Omissis ---,

proprietà --- Omissis ---, proprietà --- Omissis --- ed altri, via Georges Sorel, proprietà --- Omissis --- .

La prima porzione immobiliare edificata, risulta costituita da un capannone a due campate avente pianta quasi quadrata e destinata a laboratorio di falegnameria, successivamente sul fronte strada venne realizzata una palazzina su due livelli, avente forma rettangolare, destinata a mostra e ufficio, in una terza fase venne realizzato sul retro un ampliamento del laboratorio anch'esso costituito da due campate in prolungamento dell'esistente . In una quarta fase, a seguito della cessione a terzi del diritto superficario sulla copertura, per una durata di anni 22 fino al giugno del 2034, venne sostituito integralmente il manto di copertura costituito da lastre in eternit con pannelli metallici tipo sandwiches, sopra ai quali venne installato un impianto fotovoltaico che non sarà oggetto della presente perizia in quanto come anticipato esso è di proprietà di altro soggetto .

Individuazione catastale

Il compendio immobiliare in esame si distingue in catasto del comune di Città di Castello come appresso :

In catasto fabbricati

- Foglio n. **87 particella 1102 sub. 1**, via Georges Sorel n. 10, piano T – 1, cat. D/7, Rendita € 5.542,00 ;

In catasto terreni

- Foglio n. **108 particella 150**, Semin. Arbor., classe 2, Superficie mq. 70, R.D. € 0,40 ;

Intestazione : --- OMISSIS --- diritto di proprietà 1/1

In catasto fabbricati

- Foglio n. **87 particella 1102 sub. 3**, via Georges Sorel n. 10, piano 1, cat. D/1, Rendita € 310,00 ; (impianto fotovoltaico)

Intestazione : --- OMISSIS --- proprietà per l'area

--- OMISSIS --- proprietà superficaria per 1/1

Annotazioni :

Nella mappa del catasto terreni, si rileva che, nella corte di cui alla particella 1102, sul lato sudovest della stessa, risulta ancora individuata una vecchia strada poderale probabilmente risalente all'impianto e che di fatto è inesistente nello stato dei luoghi .

Descrizione del fabbricato

Il primo blocco del compendio immobiliare, avente pianta quasi quadrata m. 24,40 x 25,40 - venne edificato nel 1970 circa ed è costituito da un capannone industriale a due campate realizzato con struttura in cemento armato del tipo prefabbricato fornito dalla ditta SICAP, con capriate in c.a.p.in copertura, con arcarecci e tavelloni in laterizio con sovrastanti pannelli sandwich metallici termoisolanti. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio intonacato sia internamente che esternamente, la pavimentazione è in cemento del tipo industriale in pessimo stato di conservazione. Le finestrate sono state realizzate con vetrate U GLASS . La destinazione evidente è quella di laboratorio/magazzino.

Il secondo blocco del compendio immobiliare è rappresentato dalla palazzina frontale, avente pianta rettangolare m. 7 x 24,40 - venne costruita tra il 1976 e il 1977 con struttura portante in cemento armato in opera, solai ai piani e di soffittatura in latero-cemento, tamponature perimetrali in laterizio intonacate sia internamente che esternamente, copertura a capanna con colmo centrale e due piccoli padiglioni sulle testate (lati corti dell'edificio), il manto di copertura sembra essere in tegolini di laterizio alla marsigliese . Si sviluppa su due livelli fuori terra destinati prevalentemente a mostra, collegati da ampia scala in c.a. rivestita in pietra serena. Al piano terra, in prossimità della scala si trovano anche un servizio igienico ed un ufficio . Tutte le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica . Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato .

Il terzo blocco è rappresentato dall'ampliamento del laboratorio realizzato sul retro negli anni 1984/85 . Esso presenta una forma rettangolare di m. 15 x 24,40 – struttura in cemento armato prefabbricato con copertura in carpenteria metallica con sovrastanti pannelli sandwich metallici termoisolanti. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio intonacato sia internamente che esternamente, la pavimentazione è in cemento del tipo industriale in ottimo stato di conservazione. Le finestrate sono state realizzate con vetrate U GLASS. La destinazione evidente è quella di laboratorio/magazzino.

L'impiantistica in generale è essenziale, non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti esistenti se non fatta eccezione per una Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, che risalente al 1995, è parziale e fa riferimento ai “locali di Falegnameria” quindi ad una porzione dell'immobile come rappresentata in una richiamata Tavola 1 del progetto che però non è stato possibile individuare .

Lo stato manutentivo e conservativo in generale possono essere definiti discreti .

Annotazioni

Considerata la vetustà delle strutture prefabbricate, il primo blocco risulta infatti edificato circa 50 anni fa, ai fini del futuro utilizzo dell'immobile di cui in esame, lo scrivente tecnico consiglia che l'utilizzatore provveda a far redigere da tecnico abilitato un'Analisi del Grado di Vulnerabilità Sismica .

Regolarità Edilizia-Urbanistica

Risulta piuttosto articolato questo capitolo della perizia vista la presenza di un'attività edilizia articolata e prolungata nel corso degli anni a partire dal 1970 fino al 2012 .

1. Il blocco originario del compendio immobiliare (capannone centrale) venne edificato in forza di Licenza Edilizia n. 4912 rilasciata dal comune di Città di Castello il 15.05.1970 .

Annotazioni

(Nel progetto è presente un corpo di fabbrica frontale alla strada previsto con struttura in muratura portante, destinato a mostra-magazzini-uffici che in realtà non venne mai realizzato. Dall'estratto di mappa riportato nel progetto si rileva una distanza dal confine laterale sud-ovest pari a m. 25,00 quando il fabbricato si trova invece ad una distanza dal detto confine di circa m. 7,00. L'altezza interna del capannone, misurata all'imposta della capriata è indicata progettualmente in m. 4,50 mentre nello stato dei luoghi è m. 4,90) .

- a. Autorizzazione del Genio Civile di Perugia prot. n. 923 del 15.01.1970 ;
 - b. Collaudo Strutturale Ing. Alessandro Campana del 30.11.1970 ;
 - c. Agibilità n. 88 del 11.11.1972 .
2. La palazzina antistante il fronte strada, venne edificata in forza di Licenza Edilizia n. 8506 rilasciata dal comune di Città di Castello il 27.04.1976 .

Annotazioni

(In questo progetto, la distanza del corpo di fabbrica esistente e del nuovo in ampliamento, rispetto al confine laterale, che ricordiamo nell'originario progetto era di m. 25,00 – diventa m. 5. L'ampliamento in esame è quotato nell'elaborato grafico con il lato maggiore lungo m. 24,00 – ma si ritiene che la quotatura sia errata in quanto graficamente sia in pianta che in prospetto, l'ampliamento è rappresentato della larghezza dell'edificio retrostante esistente, che nello stato dei luoghi è di m. 24,40 . Si evidenzia divergenza architettonica riguardo alla falda di copertura che, rappresentata con un'unica pendenza verso via Sorel e due piccoli padiglioni sulle testate è invece a capanna con linea di colmo al centro e due piccoli

padiglioni sulle testate. Si ritiene trattarsi di semplice difformità strutturale vista la presenza del collaudo strutturale come di seguito individuato. Si segnala ulteriormente che, pur rispettando le altezze interne di interpiano, l'edificio risulta complessivamente alto, misurato alla gronda, m. 7,45 a fronte dei m. 7,25 di cui al progetto legittimato. La facciata lato strada presenta la finestratura del piano terra difforme dal titolo autorizzativo.)

- a. Autorizzazione del Genio Civile di Perugia prot. n. 2857 del 08.04.1976 ;
 - b. Collaudo Strutturale presentato al Genio Civile il 01.12.1976 al n. 9295 ;
 - c. Agibilità rilasciata dal comune di Città di Castello il 07.04.1978 n. 154 .
3. Concessione edilizia n. 1801 del 13.08.1980 per la realizzazione di opere di recinzione dell'intero lotto .
4. Concessione Edilizia n. 3817 del 20.01.1984 per la realizzazione dell'ampliamento del laboratorio sul retro dell'edificio in prolungamento dello stesso .
5. Variante pari numero alla Concessione Edilizia n. 3817 rilasciata in data 11.03.1985.

Annotazioni

(Negli elaborati grafici allegati alla stessa Concessione si rileva un perfetta conformità del complesso immobiliare allo stato attuale dell'immobile .)

- a. Strutture – Attestato di avvenuta presentazione Settore Vigilanza sulle Costruzioni n. 4074 del 24.05.1984 (estremi come individuati nel Collaudo Strutturale) ;
 - b. Collaudo Strutturale depositato presso il Settore Vigilanza sulle Costruzioni il 09.03.1988 prot. N. 1888 ;
 - c. Agibilità n. 203/1988 rilasciata dal comune di Città di Castello il 07.04.1988 .
6. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 44 del 29.06.1992 per il Silos .

Annotazioni

(Il Silos in questione non è più presente)

7. Richiesta di Permesso di Costruire n. 2686 prot. N. 0013867 del 12.05.2009 per cambio di destinazione d'uso .

Annotazioni

(Viene espresso parere favorevole alla richiesta ma il Permesso di Costruire non viene rilasciato)

8. Pratica di CIL n. 47 prot. n. 0010601 del 08.05.2012 per la installazione di impianto fotovoltaico in copertura e smaltimento dell'eternit .

Annotazioni

*(La pratica viene presentata dal soggetto titolare del diritto di proprietà superficaria
--- OMISSIS ---)*

CONCLUSIONI

Come anticipato nella premessa, il percorso edilizio-urbanistico afferente l'immobile di cui trattasi è stato piuttosto articolato. Esaminando ogni singola pratica è stato possibile individuare nello stato dei luoghi elementi di non perfetta corrispondenza agli specifici titoli autorizzativi anche se in ultimo con la Variante pari numero alla Concessione Edilizia n. 3817 rilasciata in data 11.03.1985 è possibile rilevare, negli elaborati grafici allegati alla stessa, una perfetta corrispondenza allo stato attuale dei luoghi. Il certificato di Agibilità n. 203/1988 rilasciato dal comune di Città di Castello il 07.04.1988 attesta e certifica quindi anche la conformità Edilizia-Urbanistica dell'intero compendio immobiliare in questione visto e considerato che negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 3817 del 20.01.1984 e successive varianti pari numero il fabbricato è rappresentato nella sua integrale attuale consistenza e conformazione. Unica eccezione alla conformità è rappresentata da una pensilina metallica presente sul fianco sud-ovest che, nella sua attuale conformazione, non è sanabile per aspetti strutturali e dovrà quindi essere rimossa .

Per quanto sopra esposto ed illustrato il sottoscritto tecnico ritiene il fabbricato esaminato, come ampiamente descritto nel corso del presente documento peritale, liberamente commerciabile; esso non presenta irregolarità costruttive, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitarne la commerciabilità.

Destinazione Urbanistica dell'area

Nel vigente piano Regolatore Generale Parte Operativa l'area in cui ricade l'immobile di cui in esame risulta inserita nei **“Tessuti prevalentemente per attività”** ed identificata con la sigla **“Ta1 – Tessuti prevalentemente per attività produttive”** negli allegati troviamo sia l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione che dell'elaborato cartografico .

In base alla superficie già edificata sostanzialmente la potenzialità edificatoria del lotto è stata integralmente sfruttata .

Accertamento della conformità catastale

Ai sensi dell'articolo 29, c. 1 bis, della L. 52/85, per quanto sopra descritto ed illustrato, il sottoscritto tecnico certifica ed attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale .

Provenienza

L'immobile di cui al presente documento peritale è pervenuto alla Società “--- OMISSIS --- S.R.L.” con atto notarile di compravendita rogito notaio Fanfani Marco di Città di Castello (PG) in data 28.02.2008 rep. n. 25652, registrato a Città di Castello il 03.03.2008 al n. 789, trascritto a Perugia al n. 21 del 05.03.2008, Reg. Gen. N. 7300 Reg. Part. 4059 .

Annotazioni

In data 19.06.2012, con atto notarile rogito notaio Gambacorta Carmelo di Sansepolcro (AR) rep. n. 106837, viene ceduto da “--- OMISSIS ---” alla Società “--- OMISSIS ---” il Diritto di Superficie sul lastrico solare di copertura di cui al foglio n. 68 particella n. 1102 sub. 2 per la durata di anni 22 e quindi fino al 18.06.2034 . Con la CIL n. 47 prot. n. 0010601 del 08.05.2012 sul lastrico in questione è stato installato un impianto fotovoltaico .

In data 26.01.2017, con atto notarile rogito notaio Marco Fanfani di Città di Castello (PG), rep. n. 40154, la Società “--- OMISSIS ---” ha ceduto detto impianto fotovoltaico alla Società “--- OMISSIS ---” .

CONSIDERAZIONI

La cessione del diritto di superficie fino al giugno del 2034 sul lastrico di copertura dei capannoni, costituisce in realtà un discreto gravame in quanto di fatto “inchioda” lo stato dei luoghi non consentendo nel concreto alcun intervento, a breve/medio termine, di riconfigurazione edilizia urbanistica del compendio immobiliare *de quo* che, ricordiamo, per la sua maggior consistenza, ha oramai raggiunto la veneranda età di 50 anni, che non sono affatto pochi per una struttura in cemento armato prefabbricato . Si terrà conto di tale aspetto nella valutazione economica del bene .

Determinazione del più probabile valore commerciale del bene immobile

Valutare un bene significa sintetizzare le caratteristiche qualitative e quantitative dello stesso in una quantità monetaria. In pratica, valutare un bene significa attribuire un valore al bene stesso. Ad uno stesso bene si possono attribuire **valori diversi** in quanto la valutazione è sempre, in una certa

misura, **soggettiva**. Questo non significa affermare che ad un bene possa essere assegnato un qualsiasi valore, né giustificare delle valutazioni arbitrarie, ma significa ammettere che uno stesso bene potrebbe avere valori diversi a seconda del momento in cui avviene la valutazione, del luogo dello stesso, della persona che effettua la valutazione, del criterio di valutazione impiegato e soprattutto dello scopo per cui la valutazione viene esperita .

Il postulato dello scopo appartiene infatti ai principi generali dell'estimo. Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. Si pensi infatti alla sola differenza di scopo tra una valutazione effettuata per una compravendita, in cui la componente speculativa è prioritaria, ed un'altra al fine di procedere ad una divisione ereditaria in cui la componente speculativa è invece molto meno esasperata se non addirittura assente .

Al caso di specie andremo ad applicare il criterio estimativo del valore di mercato che ricordiamo essere :

Valore di Mercato

Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, **essendo entrambi i soggetti non condizionati**, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, **alle normali condizioni di mercato**, con prudenza, cognizione di causa e **senza alcuna costrizione**.

Benché possa sembrare incoerente applicare il criterio del valore di mercato ad un immobile esecutato questo non lo è affatto! Infatti ben sappiamo che, in caso di asta, gli eventuali interessati potrebbero effettuare offerte valide con un ribasso fino al 25% del valore stimato, riduzione che trasforma il Valore di Mercato in un Valore Cauzionale ossia prudenziale e correttivo in funzione delle "anomale" condizioni di mercato .

Il più probabile Valore di Mercato viene determinato con il metodo sintetico comparativo prendendo a raffronto, con il bene oggetto di valutazione, beni consimili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche .

Il parametro economico attribuito €/mq. di superficie lorda commerciale comprende anche il valore dell'area .

L'ubicazione del bene immobile a ridosso di una viabilità secondaria e defilata, la vetustà di importanti porzioni del fabbricato, il suo stato manutentivo e conservativo, l'impossibilità di poter procedere fino alla metà del 2034 ad interventi di riconfigurazione e di ristrutturazione urbanistica quali ad esempio la demolizione e ricostruzione, vista la presenza dell'impianto fotovoltaico di proprietà terzi in copertura, incidono in modo importante sulla valutazione .

Come parametro tecnico è stata presa in considerazione la superficie lorda ai piani comprensiva delle tamponature esterne, suddivisa per destinazioni e tipologie costruttive .

Calcolo della superficie commerciale

- Laboratorio costituente la parte più vetusta del compendio immobiliare :

$$\text{m. } 25,40 \times 24,40 = \text{mq. } 619,76$$

- Palazzina fronte strada, su due livelli, destinata a mostra :

$$\text{m. } 7,00 \times 24,40 \times 2 = \text{mq. } 341,60$$

- Laboratorio costituente la parte più vetusta del compendio immobiliare :

$$\text{m. } 15,00 \times 24,40 = \text{mq. } 366,00$$

Superficie commerciale lorda mq. 1.327,36

Determinazione del valore di Mercato

- Laboratorio costituente la parte più vetusta del compendio immobiliare :

$$\text{mq. } 619,76 \quad \times \quad \text{€. } 270,00 \quad = \quad \text{€. } 167.335,20$$

- Palazzina fronte strada, su due livelli, destinata a mostra :

$$\text{mq. } 341,60 \quad \times \quad \text{€. } 400,00 \quad = \quad \text{€. } 136.640,00$$

- Laboratorio costituente la parte più vetusta del compendio immobiliare :

$$\text{mq. } 366,00 \quad \times \quad \text{€. } 300,00 \quad = \quad \text{€. } 109.800,00$$

VALORE COMPLESSIVO €. 413.775,20

Che si arrotonda ad €. 414.000,00 diconsi Euro Quattrocentoquattordicimila/00 .

Tanto era dovuto in assolvimento dell'incarico professionale conferitogli .

Allegati :

- Estratti di mappa catasto terreni
- Planimetrie catasto fabbricati ;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni ;
- Visure catasto terreni e fabbricati ;
- Documentazione edilizia-urbanistica ; - Estratto del P.R.G. e delle N.T.A. ; - Copia atto di provenienza .
- Nota di Trascrizione per cessione diritto di Superficie .

Città di Castello, lì 08.07.2020

