
TRIBUNALE DI PERUGIA

- Terza Sezione Civile -

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 108 - 2014

Sede Legale in BASTIA UMBRA (PG) - Via dell'Artigianato n. 14

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca ALTRUI

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Novella ELISEI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

(CAPANNONE - IN BASTIA UMBRA - VIA DELL'ARTIGIANATO N. 14)

TECNICO INCARICATO

Dott. Agr. Andrea BATTAGLINI

Via Cesare Balbo, 3 - 06121 Perugia

Tel. 075/33159 - Fax 075/30714

E mail: battaglini@agronomiassociati.it

PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it

C.F. BTT NDR 64A23 G478K - P. IVA. 00744890542

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 18.10.2014, veniva nominato Perito stimatore nella procedura concorsuale indicata in epigrafe.

In data 17.11.2014, compariva davanti al Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Altrui, per prestare giuramento e prendere visione dei quesiti tecnici; accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare i beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.

Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita.

Autorizza l'accesso a tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio.

Provveda il C.T. a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.

Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

Allegghi altresì la perizia su supporto informatico".

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accessi e sopralluoghi per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 20.03.2014 e 03.11.2015, mediante accesso al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisiva la documentazione catastale completa.

In data 29.10.2015, conferiva incarico a Società specializzata, affinché eseguisse indagine ipocatastale ventennale, in riferimento ai beni immobili di proprietà della "--- Omissis ---".

In data 22.12.2015, previa richiesta di accesso ai documenti amministrativi inoltrata in data 30.10.2015, accedeva agli Uffici Tecnici del Comune di Bastia Umbra (PG), acquisendo copia delle Concessioni Edilizie, degli Atti in Sanatoria o Condoni e degli Elaborati Progettuali relativi alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In data 04.03.2016, procedeva al sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Bastia Umbra (PG), Via dell'Artigianato n. 14, provvedendo ad eseguire un'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi ed effettuando, inoltre, numerose riprese fotografiche.

In data 30.03.2016 acquisiva, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bastia Umbra, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree su cui insistono le porzioni immobiliari in esame.

Il sottoscritto, ritenuto di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo nei capitoli che seguono.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano catastalmente censiti nel Comune di **BASTIA UMBRA** (Codice: A710) come di seguito specificato:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONS.	RENDITA
16	188	2	D/1	-	-	€ 3.642,00
16	1293	-	Area scoperta graffata al Subalterno 2		-	-
16	188	3	D/1	-	-	€ 5.460,00
16	1294	-	Area scoperta graffata al Subalterno 3		-	-
16	188	6	D/1	-	-	€ 2.108,00
16	1297	-	Area scoperta graffata al Subalterno 6		-	-
16	1298	-	Area Urbana		150 m ²	-

Intestati:

- --- Omissis --- con sede in Bastia Umbra - C. F. --- Omissis --- - Proprietà per 1/1;

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
16	1203	-	SEM. IRR. ARB. - 2	405 m ²	2,24	2,09

diritti di 3/10 e corte di pertinenza di m² 374 (Part. 1291) a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti l'opificio.

Il capannone industriale di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima risulta collocato all'interno della zona industriale di

Bastia Umbra, caratterizzata dalla presenza di opifici a destinazione artigianale, industriale e commerciale.

L'ubicazione è piuttosto favorevole, in quanto detta area, posta a ridosso della Superstrada E45, risulta facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria e gode della vicinanza sia dell'Aeroporto Internazionale dell'Umbria, sia del capoluogo regionale.

Il fabbricato, edificato all'inizio degli anni '70 e successivamente ampliato nel corso degli anni, si eleva su unico piano fuori terra e gode di modesta corte esclusiva, che si sviluppa perimetralmente allo stesso; detta area scoperta, non recintata, perlopiù adibita al transito e sosta dei mezzi pesanti, evidenzia spazi ridotti che non consentono agevoli manovre di carico e scarico.

Lungo il prospetto nord dell'edificio è posizionata una rata di terreno di complessivi m² 905 costituente strada di lottizzazione comune anche ai fabbricati limitrofi che consente di raggiungere i principali accessi dell'opificio.

Le unità immobiliari oggetto di stima (Sub. 2, 3 e 6), ancorché catastalmente distinte in tre subalterni, risultano tra loro comunicanti e formano un unico reparto di lavorazione e stoccaggio, che si eleva a tutta altezza per una superficie utile pari a complessivi m² 2.220 circa,

oltre ad una porzione di fabbricato, posta all'estremità nord-ovest e ricompresa nel Subalterno 3, che si sviluppa su due livelli, collegati da scala interna, di superficie pari a calpestabili m² 245 circa, occupati da uffici e servizi.

Dal punto di vista edilizio e costruttivo, la struttura del capannone, presenta caratteristiche lineari, con elementi portanti in cemento armato prefabbricato e tamponature in pannelli prefabbricati sempre in c.a.p.

La copertura esterna, è costituita da elementi ondulati in fibrocemento (eternit) incapsulato e controsoffittato con tavelloni in c.a., poggianti su travi in cemento armato.

Le finiture sono rappresentate da serramenti metallici, pavimenti di tipo industriale con spolvero al quarzo nei magazzini. Gli uffici ed i servizi al piano terra e primo, si presentano tinteggiati a tempera, con finestre in metallo, porte interne in legno e vetro, pavimentazione realizzata con listoni adesivi in parquet e monocotture; il tutto di discreto livello qualitativo.

La dotazione impiantistica, di tipo standard, è costituita da impianto elettrico sotto traccia o canalizzato fuori traccia (anche trifase), di illuminazione, antincendio, telefonico, idrico, igienico-sanitario, fognario, di riscaldamento e di climatizzazione.

Le **consistenze**, in riferimento alle planimetrie catastali nonché a seguito del riscontro in loco, effettuato dallo scrivente, sono risultate le

seguenti:

	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
	E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
	LIVELLO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
	P.T.	Opificio (Sub. 2)	776,00	798,60	1,00	798,60
	P.T.	Opificio (Sub. 3)	1.000,00	1.010,00	1,00	1.010,00
	P.T.	Opificio (Sub. 6)	444,10	456,95	1,00	457,00
	Subtotale Porzioni di Opificio		2.220,10	2.265,55	-	2.265,60
	P.T.	Uffici/Servizi (Sub. 3)	122,40	131,44	1,00	131,40
	P.1°	Uffici/Servizi (Sub. 3)	122,40	131,44	1,00	131,40
	Subtotale Uffici e Servizi		244,80	262,88	-	262,80
	Totale SUPERFICI COPERTE		2.464,90	2.528,43	-	2.528,40
	P.T.	Strada (Part. 1203)	405,00	405,00	(Condivise con altri fabbricati)	
	P.T.	Strada (Part. 1205)	35,00	35,00	(Condivise con altri fabbricati)	
	P.T.	Strada (Part. 1207)	190,00	190,00	(Condivise con altri fabbricati)	
	P.T.	Strada (Part. 1208)	90,00	90,00	(Condivise con altri fabbricati)	
	P.T.	Strada (Part. 1209)	185,00	185,00	(Condivise con altri fabbricati)	
	P.T.	Corte com. (Part. 1291)	374,00	374,00	(Bene Comune Non Censibile)	
	P.T.	Corte escl. (Part. 1293)	117,00	117,00	0,10	11,70
	P.T.	Corte escl. (Part. 1294)	120,00	120,00	0,10	12,00
	P.T.	Corte escl. (Part. 1297)	260,00	260,00	0,10	26,00
	P.T.	Corte escl. (Part. 1298)	150,00	150,00	0,10	15,00
	Totale SUPERFICI SCOPERTE		1.926,00	1.926,00	-	64,70

Le altezze interne utili, variano, al piano terra, tra m 4,75 ca. del reparto lavorazione (a tutta altezza) e m 2,80 ca. degli uffici; i locali del piano primo, presentano altezza utile pari a m 2,80 circa.

Lo stabile e l'intera corte pertinenziale, si presentano in discreto stato conservativo e manutentivo.

Le porzioni immobiliari ad uso industriale con annesse rate di corte pertinentziali di m² 1.021 confinano tra loro e nell'insieme, con --- OMISSIS ---

S.r.l., strada di lottizzazione, strada comunale, --- Omissis --- di --- Omissis ---", salvo altri (cfr. allegato rogito Notaio Brufani). La rata di terreno destinata a strada di pertinenza in comune con i fabbricati limitrofi, della superficie di m² 905 confina con le suddette porzioni immobiliari, --- Omissis ---,

--- OMISSIS --- S.r.l., salvo altri (cfr. allegato rogito Notaio Brufani).

3. INDAGINI IPO-CATASTALI

Dall'esame della relazione ipo-catastale **ventennale**, predisposta da ditta specializzata, con **repertori di Conservatoria aggiornati al 18.11.2015**, in riferimento ai beni immobili oggetto di stima, emerge quanto esposto nei paragrafi che seguono.

3.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESAME

Analisi ventennale ipo-catastale effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia su immobili in Bastia Umbra, Via dell'Artigianato n. 14, censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 16 - Part. 188 - Sub. 2 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 3.642,00;

- Foglio 16 - Part. 1293 - unità graffata alla precedente - corte esclusiva di m² 117;

- Foglio 16 - Part. 188 - Sub. 3 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 5.460,00;

- Foglio 16 - Part. 1294 - unità graffata alla precedente - corte esclusiva di m² 120;

- Foglio 16 - Part. 188 - Sub. 6 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 2.108,00;

- Foglio 16 - Part. 1297 - unità graffata alla precedente - corte esclusiva di m² 260;

- Foglio 16 - Part. 1298 - Area Urbana di m² 150;

CATASTO TERRENI

- Foglio 16 - Part. 1203 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 405;

- Foglio 16 - Part. 1205 - Seminativo di m² 35;

- Foglio 16 - Part. 1207 - Seminativo Arborato di m² 190;

- Foglio 16 - Part. 1208 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 90;

- Foglio 16 - Part. 1209 - Seminativo Arborato di m² 185;

3.2. VARIAZIONI STORICHE DI CONSERVATORIA

Alla data del **01.01.1989** gli immobili in esame, originariamente censiti al **Catasto Fabbricati** alla Partita 2592:

- Foglio 16 - Part. 3 - P.T.1° - Cat. D/8 - unità principale graffata alle

Part.lle 153, 188 e 204; al **Catasto**

Terreni alla Partita 4450:

- Foglio 16 - Part.lla 3, 153, 188, 190, 204, 208, 361 di complessivi Ha
01.23.40; erano intestati in piena ed esclusiva proprietà

alla Società:

➤ INDUSTRIA RIVESTIMENTI MURALI S.P.A. - BASTIA UMBRA - (C. F.
--- Omissis ---) - PER 1/1; a questa pervenuti per atto di acquisto a
rogito Dott. Marcello Grifi del **29.09.1988 - Rep. 34489**, registrato a
Foligno il 18.10.1988 al n. 1309 e **trascritto** a Perugia in data **03.10.1988**
al n. **12444** di formalità.

Con atto di trasformazione di società a rogito Dott. Marcello Grifi del
29.03.1990 - Rep. 37643, registrato a Perugia il 21.05.1990 al n. 613 ed ivi
trascritto in data **20.06.1990** al n. **8053** di formalità, gli stessi immobili in
esame, passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F. --- Omissis ---) - PER 1/1.

Con successivo atto di cambio denominazione, stesso rogante, del
29.04.1991 - Rep. 39942, registrato a Perugia il 28.05.1991 al n. 899 ed ivi
trascritto in data **05.06.1991** al n. **7998** di formalità, i medesimi immobili,
passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F.
--- Omissis ---) - PER 1/1.

Con decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Perugia
- Sez. Fallimentare, in data **12.10.1999 - Rep. 420**, **trascritto** il **09.11.1999**
al n. **15047** di formalità, gli immobili in esame, venivano aggiudicati in

piena ed esclusiva proprietà alla Società:

➤ --- OMISSIS --- - BASTIA UMBRA - (C. F. --- Omissis ---) - PER 1/1.

Con atto di vendita a rogito Dott. Filippo Brufani del **01.09.2005 - Rep.**

14658 - Racc. 8084, **trascritto** in data **02.09.2005** al n. **17042** di formalità,

le unità immobiliari oggetto di analisi, venivano trasferite

rispettivamente in piena ed esclusiva proprietà (Part. 188 Sub. 2 graffato

alla Part. 1293, Part. 188 Sub. 3 graffato alla Part. 1294, Part.

188 Sub. 6 graffato alla Part. 1297 e Part. 1298) e per i diritti di 3/10

(Part.1le 1203, 1205, 1207, 1208, 1209) alla Società:

➤ --- OMISSIS --- CON SEDE IN CITTA' DI CASTELLO - FRAZ. MORRA - C. F. ---

- Omissis ---.

Con atto di trasferimento di sede a rogito Dott. Filippo Brufani del

06.03.2007 - Rep. 17144, trascritto in data **08.03.2007** al n. **4761** di

formalità, le unità in esame (per i diritti sopra indicati e distinti

rispettivamente in piena proprietà e nella quota di 3/10) venivano

trasferite alla Società:

➤ --- OMISSIS --- CON SEDE

IN BASTIA UMBRA - C. F. --- Omissis ---.

Con atto di trasformazione di società a rogito Dott. Filippo Brufani del

30.09.2008 - Rep. 19293 - Racc. 11273, **trascritto** in data **16.10.2008** al n.

17050 di formalità, le unità in esame (per i diritti sopra indicati e distinti

rispettivamente in piena proprietà e nella quota di 3/10) venivano

trasferite alla **attuale intestataria**:

➤ --- OMISSIS --- CON SEDE IN BASTIA UMBRA - C. F. --- Omissis ---.

3.3. VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

➤ Con frazionamento n. 120596.1 del 20.09.2001 avveniva quanto segue:

▫ la particella originaria n. 3 di m² 3.370 riduceva la superficie a m² 2.925

generando le nuove:

Foglio 16 Part. 3 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 2.925 - stadio 2;

Foglio 16 Part. 1203 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 405;

Foglio 16 Part. 1204 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 40;

▫ la particella originaria n. 153 di m² 450 riduceva la superficie a m² 400

generando le nuove:

Foglio 16 Part. 153 - Seminativo di m² 400 - stadio 2;

Foglio 16 Part. 1205 - Seminativo di m² 35;

Foglio 16 Part. 1206 - Seminativo di m² 15;

▫ la particella originaria n. 188 di m² 1.800 riduceva la superficie a m² 1.610

generando le nuove:

Foglio 16 Part. 188 - Seminativo di m² 1.610 - stadio 2;

Foglio 16 Part. 1207 - Seminativo di m² 190;

▫ la particella originaria n. 190 di m² 1.630 riduceva la superficie a m² 1.540

generando le nuove:

Foglio 16 Part. 190 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 1.540 - stadio 2;

Foglio 16 Part. 1208 - Seminativo Irriguo Arborato di m² 90;

▫ la particella originaria n. 204 di m² 1.630 riduceva la superficie a m² 1.115

generando le nuove:

Foglio 16 Part. 204 - Seminativo Arborato di m² 1.115 - stadio 2;

Foglio 16 Part. 1209 - Seminativo Arborato di m² 185.

➤ Con tabella di variazione stesso protocollo n. 120596.1 del 20.09.2001 la particella n. 188 accorpava le sopresse nn. 3, 153 e 204 accrescendo la propria superficie a m² 6.050 e generando:

Foglio 16 Part. 188 - Ente Urbano di m² 6.050 - stadio 3.

➤ Con frazionamento n. 128.1 del 13.01.2003 la particella originaria n. 188 di m² 6.050 riduceva la propria superficie a m² 4.216 generando i seguenti nuovi mappali:

Foglio 16 Part. 188 - Ente Urbano di m² 4.216 - stadio 4;

Foglio 16 Part. 1291 - Ente Urbano di m² 374;

Foglio 16 Part. 1292 - Ente Urbano di m² 690;

Foglio 16 Part. 1293 - Ente Urbano di m² 117;

Foglio 16 Part. 1294 - Ente Urbano di m² 120;

Foglio 16 Part. 1295 - Ente Urbano di m² 410;

Foglio 16 Part. 1296 - Ente Urbano di m² 123;

➤ Con denuncia di variazione per divisione n. 1869.1 del 20.02.2003 le particelle n. 3, 153, 188, 204 del foglio 16, tra loro graffate, davano origine tra altre unità a:

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 1 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 4.276,00;

Foglio 16 Particella n. 1292 - unità graffata alla precedente;

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 2 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 2.714,00;

Foglio 16 Particella n. 1293 - unità graffata alla precedente;

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 3 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 4.484,00;

Foglio 16 Particella n. 1294 - unità graffata alla precedente;

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 4 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 1.716,00;

Foglio 16 Particella n. 1295 - unità graffata alla precedente;

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 5 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 1.816,00;

Foglio 16 Particella n. 1296 - unità graffata alla precedente;

Foglio 16 Particella n. 1291 - Area Urbana di m² 374.

➤ Con frazionamento n. 3806.1 del 16.07.2003 la particella n. 1295 di m² 410, come sopra generata, veniva soppressa e sostituita dalle attuali:

Foglio 16 Part. 1297 - Ente Urbano di m² 260; Foglio

16 Part. 1298 - Ente Urbano di m² 150.

➤ Con denuncia di variazione per frazionamento e trasferimento diritti n. 6519.1 del 21.07.2003 la particella n. 188 Sub. 4 graffata alla n. 1295 generava la nuova unità:

Foglio 16 Particella n. 188 Sub. 6 - P.T. - Cat. D/1 - Rendita € 1.670,00;

Foglio 16 Particella n. 1297 - unità graffata alla precedente.

3.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico dei nominativi suindicati e sugli immobili in oggetto, **risultano accesi i seguenti gravami:**

- N. **7153** R.P. del **02.09.2005**: Ipoteca Volontaria per € 1.255.000,00 (Capitale € 700.000,00) a **favore** di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. **contro** --- Omissis ---; titolo atto Dott. Filippo Brufani del 01.09.2005 - Rep. 14659/8085;

- N. **1168** R.P. del **30.04.2014**: Ipoteca Giudiziale per € 80.000,00

	(Capitale € 55.113,60) a favore di --- Omissis --- contro --- Omissis ---	
	; titolo decreto ingiuntivo del 23.04.2014 - Rep. 404 - Tribunale di	
	Ascoli Piceno;	
	- N. 1526 R.P. del 06.06.2014: Ipoteca Giudiziale per € 50.000,00	
	(Capitale € 37.219,47) a favore di --- Omissis --- contro --- Omissis ---	
	in liquidazione; titolo decreto ingiuntivo del 24.05.2014 - Rep. 3055 -	
	Tribunale di Perugia;	
	- N. 1874 R.P. del 11.07.2014: Ipoteca Giudiziale per € 71.478,70	
	(Capitale € 65.903,97) a favore di Secondo --- Omissis --- contro ---	
	Omissis ---; titolo decreto ingiuntivo del 25.06.2014 - Rep. 831 -	
	Tribunale di Cremona;	
	- N. 1958 R.P. del 18.07.2014: Ipoteca Giudiziale per € 375.000,00	
	(Capitale € 257.497,64) a favore di Banca di Mantignana e di Perugia	
	Credito Cooperativo Umbro contro --- Omissis --- in liquidazione;	
	titolo decreto ingiuntivo del 26.06.2014 - Rep. 2889 Tribunale di	
	Perugia;	
	- N. 2056 R.P. del 29.07.2014: Ipoteca Legale per € 551.654,94	
	(Capitale € 275.827,47) a favore di Equitalia Centro S.p.A. contro ---	
	Omissis --- in liquidazione; titolo atto amministrativo esattoriale del	
	28.07.2014 – Rep. 930/8014;	
	- N. 2461 R.P. del 11.09.2014: Ipoteca Giudiziale per € 83.850,00	
	(Capitale € 83.860,16) a favore di Unipol Banca S.p.A. contro ---	
	Omissis --- in liquidazione; titolo decreto ingiuntivo del	

18.07.2014 - Rep. 2032 - Tribunale di Perugia;
- N. 17754 R.P. del 18.11.2015: Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento --- Omissis --- contro --- Omissis --- in liquidazione; titolo atto giudiziario del 31.07.2014 - Rep. 5141 - Tribunale di Perugia;

3.5. ANNOTAMENTI DI CANCELLAZIONE

- *l'ipoteca volontaria n. 6510 R.P. del 23.11.1999 (derivante da concessione a garanzia di finanziamento), cancellata con Annotazione n. 6350 del 07.11.2005;*

- *l'ipoteca in rinnovazione n. 3603 R.P. del 22.08.2001 (derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo), cancellata con Annotazione n. 4128 del 12.07.2005;*

- *l'ipoteca in rinnovazione n. 221 R.P. del 15.01.2003 (derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo), cancellata con Annotazione n. 4130 del 12.07.2005;*

- *l'ipoteca volontaria n. 9122 R.P. del 24.12.2003 (derivante da concessione a garanzia di finanziamento), cancellata con Annotazione n. 6351 del 07.11.2005.*

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

In riferimento agli immobili oggetto di stima, risulta essere stato stipulato **contratto di affitto di ramo di azienda**, Rep. n. 126179 del 27.03.2014, registrato a Perugia in data 16.04.2014 al n. 8014, corrente tra “--- Omissis ---” (affittante) e “--- Omissis ---” (affittuaria). La locazione è valevole per la durata di mesi trentasei, a decorrere dal 28.03.2014 sino

al 31.03.2017 (rinnovabile per ulteriori 12 mesi e così a seguire di anno in anno).

5. INDAGINI AMMINISTRATIVE

In riferimento agli immobili oggetto di stima sono stati reperiti dallo scrivente, presso i competenti Uffici del Comune di Bastia Umbra, gli atti amministrativi appresso riportati.

5.1. PRATICA EDILIZIA

L'opificio di cui sono parte le porzioni immobiliari in esame, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 278 del 19.09.1972 per *“la costruzione di opificio industriale”*;
- Licenza Edilizia n. 33 del 20.03.1973 per *“cambio intestazione ed ampliamento opificio industriale di cui alla licenza n. 278 del 19.02.1972 nella nuova zona industriale”*;
- Licenza Edilizia n. 401 del 30.09.1974 per *“ampliamento edificio industriale”*;
- Concessione Edilizia n. 40 del 21.03.1977 per *“ampliamento dello stabilimento industriale”*;
- Concessione Edilizia n. 443 del 12.12.1977 per *“la costruzione di un magazzino inchiostri”*;
- Concessione Edilizia n. 234 del 01.07.1978 per *“la costruzione di uffici, magazzino materie prime, prodotti finiti e recinzione”*;

- Concessione Edilizia n. 397 del 23.12.1978 per *“varianti da apportate ad un fabbricato industriale”*;
- Concessione Edilizia n. 318 del 20.12.1979 per *“esecuzione di tettoia”*;
- Concessione Edilizia n. 216 del 17.08.1981 per *“esecuzione cabina metano”*;
- Concessione Edilizia n. 165 del 13.05.1988 per *“tramezzatura per centrale termica”*;
- Concessione Edilizia n. 330 del 13.09.1988 per *“modifica parapetto finestre e installazione inferriate”*;
- Concessione Edilizia n. 435 del 21.12.1989 per *“tramezzatura interna capannone”*;
- Concessione Edilizia n. 32 del 20.02.1990 per *“opere di tramezzatura interna”*;
- Concessione Edilizia n. 153 del 04.05.1990 per *“opere di tramezzatura interna e apertura porte esterne ad un capannone industriale”*;
- Concessione Edilizia n. 53 del 08.03.2003 per *“ristrutturazione edilizia edificio industriale”*;
- Concessione / Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 5813 del 08.03.2003 (Condono edilizio n. 1339) per *“realizzazione in aderenza al capannone di un corpo di fabbrica uso mensa, w.c., spogliatoio, magazzino e tettoia, realizzazione locale interno al piano terra uso magazzino vernici”*;

5.2. AGIBILITÀ

In riferimento all'opificio, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, sono state rilasciate le seguenti certificazioni:

- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 234 del 21.12.1989 (Prot. Int. 71) relativa a *"fabbricato di tipo industriale situato in Bastia Umbra al civico n. 14 di Via dell'Artigianato"*;
- Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 36 del 20.04.2006 relativa a *"n. 1 laboratorio per attività industriali/artigianali e relativi vani accessori, facenti parte di un opificio ad uso industriale/artigianale, ubicato in Bastia Umbra, Via dell'Artigianato, civ. 14"*.

5.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 13/2016 rilasciato dal Comune di Bastia Umbra in data 24.03.2016, le destinazioni dell'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto di stima risultano così distinte:

➤ Quanto alle Particelle n. 1205, 1207/parte, 1208/parte, 1209/parte, 1297/parte e 1298/parte:

"Viabilità e zone di rispetto stradale" (Art. 43 N.T.A. del P.R.G.).

➤ Quanto alle Particelle n. 188, 1203, 1207/parte, 1208/parte, 1209/parte, 1291, 1292, 1293, 1294, 1296/parte, 1297/parte, 1298/parte:

"D2 - Zona per insediamenti produttivi" (Art. 24 N.T.A. del P.R.G.).

L'area in esame risulta soggetta ai seguenti **vincoli**:

▫ **Vulnerabilità degli acquiferi** (Rif. Art. 107 della L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo, carta n. 45 allegata alla L.R. 27/2000);

▫ **Mappatura degli ostacoli al volo** (normato dal Codice della Navigazione Aerea);

▫ **Vincolo paesaggistico zone di salvaguardia dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua**

(Apparato Normativo P.T.C.P. del 23 luglio 2002 Tav. A.2.1, A.2.1.2 e A.7.2 Art. 39 co. 4 lett. b, D. Lgs. 42/04, Art. 142 comma 1 lett. c);

▫ **Vincolo aree esondabili fiume Chiascio e zona di confluenza con il Tescio** (Rif. Art. 50 N.T.A. del P.R.G. Autorità di bacino del fiume Tevere - Piano Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C.M. 10.11.2006).

L'intero territorio comunale rientra nell'area con grado di sismicità S=9 ai sensi della Legge n. 64/1974 (zona sismica 2 ai sensi della D.G.R. 1111/2012) e valgono le prescrizioni di cui all'Art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

5.4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, gli immobili oggetto di stima, nella loro consistenza attuale, risultano sostanzialmente conformi, alle planimetrie catastali, nonché agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione che segue, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in occasione di recenti transazioni commerciali, aventi ad oggetto immobili simili a quelli sub stima, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si articola attraverso le seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati per beni simili;
- esistenza di un **parametro tecnico di comparazione** tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un **valore medio ordinario unitario** scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita, realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali **aggiunte** e/o **detrazioni**, al **valore medio ordinario unitario**, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile,

che prevede il computo espresso come sommatoria delle seguenti

superfici coperte:

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto alle superfici scoperte rilevate, si utilizzavano i seguenti criteri di ponderazione:

a. 10% alle corti di pertinenza esclusive (Part. 1293, 1294, 1297 e 1298), escludendo dalla valutazione le aree condivise con altre unità immobiliari (Beni Comuni non Censibili e Strade in quota).

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire, in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, **in positivo:**

▫ della ubicazione dell'immobile, posto nella zona industriale di Bastia Umbra, che risulta facilmente raggiungibile e ben servita.

In negativo:

▫ della conformazione ed ampiezza ridotta delle arre scoperte, che risultano inadeguate al transito e manovra dei mezzi pesanti;

▫ della circostanza che il fabbricato in oggetto, presenti copertura in eternit (cemento-amianto), che sebbene incapsulato, necessita di

periodico monitoraggio, onde verificarne lo stato conservativo;

□ degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che si renderanno necessari, stante l'epoca di edificazione del fabbricato. In ragione di quanto sopra, stante la prevalenza degli elementi negativi, si riteneva di apportare, al valore di mercato analiticamente determinato, una detrazione pari al 10%, idonea ad assorbire i costi connessi con l'emendamento degli "scomodi" riscontati.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato, la sua conformazione strutturale, la circostanza che le unità immobiliari oggetto di stima risultino complementari tra loro, servite cioè da impianti tecnologici comuni, non permettono di rilevare la comoda divisibilità dei cespiti, se non a fronte delle necessarie opere edili ed impiantistiche e senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

8. VALUTAZIONE

Il **valore di mercato** delle unità immobiliari, sarà determinato moltiplicando la Superficie Convenzionale Vendibile (**m²**) precedentemente calcolata, per il valore unitario (**Euro/m²**).

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, di seguito saranno indicati i valori unitari assegnati a ciascuna porzione ed il valore di stima dell'intero compendio oggetto di valutazione.

	DESCRIZIONE PORZIONI	SUP. CONVENZ.	VALORE	VALORE
	IMMOBILIARI	VENDIBILE	UNITARIO	TOTALE
	-	[m ²]	[Euro/ m ²]	[Euro]
	Opificio (Sub. 2) - P. T.	798,60	320,00	255.552,00
	Opificio (Sub. 3) - P. T.	1.010,00	320,00	323.200,00
	Opificio (Sub. 6) - P. T.	457,00	320,00	146.240,00
	Subtotale Porzioni di Opificio	2.265,60	-	724.992,00
	Uffici e Servizi (Sub. 3) - P. T.	131,40	480,00	63.072,00
	Uffici e Servizi (Sub. 3) - P. 1°	131,40	480,00	63.072,00
	Subtotale Uffici e Servizi	262,80	-	126.144,00
	Totale SUPERFICI COPERTE	2.528,40	-	851.136,00
	Corte esclusiva (Part. 1293)	11,70	320,00	3.744,00
	Corte esclusiva (Part. 1294)	12,00	320,00	3.840,00
	Corte esclusiva (Part. 1297)	26,00	320,00	8.320,00
	Corte esclusiva (Part. 1298)	15,00	320,00	4.800,00
	Totale CORTI ESCLUSIVE	64,70	-	20.704,00
	TOTALE COMPLESSIVO TRA COPERTO E SCOPERTO			871.840,00
	<i>Detrazione del 10% per gli "scomodi" riscontrati</i>			- 87.184,00
	VALORE DI STIMA			784.656,00
	Operando gli opportuni arrotondamenti , avremo, quale più probabile			
	valore di mercato degli immobili oggetto di stima, ubicati in Comune			
	di Bastia Umbra (PG) - Via dell'Artigianato, come sopra catastalmente			
	identificati e descritti:			
	EURO 785.000,00 [EURO: SETTECENTOTTANTACINQUEMILA/00]			

