

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

PROGETTAZIONE CONSULENZE E SERVIZI

STUDIO



DOTT. ING. ANNIBOLETTI CRISTIAN
DOTT. ING. MONTIANO LAURA ROXANA

TECNICO

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

REGIONE UMBRIA

PROVINCIA DI PERUGIA

COMUNE DI CITTA DI CASTELLO

PROGETTO: FALLIMENTO 101/2017

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

UBICAZIONE: VIA CADUTI DEL LAVORO

STATO DI PROGETTO

TAV. UNICA

DISEGNO

PRATICA 4-2018

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

SCALA:

DATA 04/06/2018

FIRMA E TIBRO DEL TECNICO RESPONSABILE

FIRME E DATA ACCETTAZIONE

IL TECNICO

Dott. Ing. Anniboletti Cristian

N° AA/32

DOCTORE INGEGNERE

CRISTIAN ANNIBOLETTI

IL TECNICO

Dott. Ing. Montiano Laura Roxana

COMMITTENTE

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE LIGURIA N. 747

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE LOMBARDIA N. 8341

CERTIFICATORE ENERGETICO



REGIONE EMILIA ROMAGNA

REGIONE EMILIA ROMAGNA N. 01012

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 101/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT. UMBERTO RANA

CURATORE: DOTT. CARLO BERRETTI

Il sottoscritto Dott. Ing. Anniboletti Cristian, nato a Cantù (CO) il 26/Giugno/1970 residente in Città di Castello (PG) Via Aretina 40, con studio tecnico in Città di Castello (PG) Via Carlo Liviero 2/a, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia al n. A4032 ed albo CTU del tribunale di Perugia al n. 2055 dal 20/01/2004, chiamato a rispondere in merito alla stima dei beni mobili relativi al fallimento n. 101/2017

. La stima ha riguardato tutti i beni immobili che fanno capo alla procedura di fallimento in epigrafe, con riferimento a quanto in proprietà della società e dei soci ;

RELAZIONE DI PERIZIA BENI IMMOBILI

1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto consistono in quattro unità catastali.

La prima unità in capo alla società fallita è rappresentata da un edificio artigianale disposto al piano terra e primo oltre a rata di terreno pertinenziale il tutto sito in comune di Città di Castello, Via Caduti del Lavoro snc, catastalmente così distinti al NCEU con diritti di piena proprietà pari ad 1/1:

1. foglio 87 particella 108 - Cat. D/7 rendita Euro 9.678,00;

La seconda unità in capo al socio _____ è rappresentata da un appartamento disposto al piano terzo e relativo garage al piano terra il tutto



sito in comune di Città di Castello, Via Longo 11, catastalmente così distinti

Pagina | 2

al NCEU con diritti di piena proprietà pari ad 1/1:

1. foglio 133 particella 215 sub 78 - Cat. C/6 classe 3 consistenza 19

mq, rendita Euro 36,31;

2. foglio 133 particella 215 sub 36 - Cat. A/3 classe 3 consistenza 7

vani, rendita Euro 433,82;

La terza unità in capo al socio in comproprietà per 1/2 con

ed è rappresentata da un appartamento disposto al sottostrada

terra e primo e relativo garage al piano sottostrada il tutto sito in comune di

Città di Castello, Via Rosso Fiorentino n. 31, catastalmente così distinti al

NCEU con diritti di piena proprietà pari ad 1/2:

1. foglio 132 particella 817 sub 33 - Cat. C/6 classe 5 consistenza 24

mq, rendita Euro 64,45;

2. foglio 132 particella 215 sub 32 - Cat. A/2 classe 5 consistenza 8,5

vani, rendita Euro 790,18;

La quarta unità in capo al socio in comproprietà per 1/2 con

ed è rappresentata da una serie di appezzamenti il tutto sito in

comune di Città di Castello, Loc. Rovigliano, catastalmente così distinti al

NCT con diritti di piena proprietà pari ad 1/2:

1. foglio 124 particella 29 - Sem. Arb classe 3 sup. 00 17 25 dominicale

Euro 5,79 agrario Euro 6,68;

2. foglio 124 particella 30 - Pasc. Arb classe 1 sup. 00 01 30 dominicale

Euro 0,10 agrario Euro 0,05;

3. foglio 124 particella 192 - Sem. Arb classe 3 sup. 00 06 65

dominicale Euro 2,23 agrario Euro 2,58;



Alla stessa unità fa capo una ulteriore particella ai terreni in proprietà di 1/8
con

Pagina | 3

1. foglio 124 particella 28 – Area Rurale;

Dalla analisi della documentazione depositata presso gli uffici catastali sono
presenti delle planimetrie catastali:

1. foglio 87 particella 108 - Cat. D/7 datate 11/08/2009 e conformi a
quanto rilevato in loco;

2. foglio 133 particella 215 sub 78 - Cat. C/6 datate 22/01/1982 e
conformi a quanto rilevato in loco;

3. foglio 133 particella 215 sub 36 - Cat. A/3 datate 22/01/1982 con
difformità interne per modifica di tamponature;

4. foglio 132 particella 817 sub 33 - Cat. C/6 datate 20/06/1985 e
conformi a quanto rilevato in loco;

5. foglio 133 particella 215 sub 32 - Cat. A/2 datate 20/06/1985 e
conformi a quanto rilevato in loco;

1.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità oggetto si caratterizzano da immobili censiti al catasto urbano e
terreni. Dal punto di vista descrittivo si divideranno le unità che hanno una
omogeneità.

UNITA' ARTIGIANALE

La prima unità è rappresentata dall'immobile artigianale di proprietà della
società fallita. L'immobile è censito al catasto urbano ed è caratterizzato da un
edificio ad uso artigianale disposto al piano terra e primo destinati alla attività
produttiva ed uffici amministrativi oltre all'area esterna. L'edificio insiste su
una area complessivamente della superficie di mq 4420,00 completamente



Cristian Anniboletti

recintata. La parte libera escludendo quanto occupato dall'immobile è di circa 3358,00 mq. L'immobile è ubicato in comune di Città di Castello Via Caduti del Lavoro Snc con concentrazione edilizia artigianale media ed inserita all'interno di una area suddivisa fra edifici realizzati in diverse fasi temporali e con la presenza di una ampia dotazione di servizi. L'immobile in oggetto è collocato all'interno di una area delimitata da strada comunale e da altri edifici con le stesse destinazioni. L'accesso alla unità si ha direttamente dalla suddetta strada comunale. Il fabbricato ha nel complesso la destinazione artigianale con all'interno uffici e servizi che non hanno una autonomia reddituale. La struttura portante è di tipo prefabbricato in c.a per i pilastri e per le travi. Il solaio intermedio è in latero cemento mentre quello di copertura è di tipo a travi in cemento armato e pannelli sandwich curvi in metallo. Le tamponature esterne sono Il fabbricato si trova esternamente tamponato con pannellature prefabbricate internamente a cemento, mentre esternamente con finitura in graniglia colorata. All'interno l'unità si trova intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in alluminio vetro doppio. Gli accessi sono in parte con porte in alluminio ed in parte, quelli artigianali, con ingressi carrabili con pannelli sandwich. La pavimentazione differisce a seconda della destinazione. Infatti nella parte produttiva si ha un pavimento industriale con finitura al quarzo, mentre gli uffici e servizi con ceramiche. L'accesso al piano primo è garantito da scala a mono rampa di media fattura. Gli impianti termici sono di tipo a vetivelconvettori, il tutto di recente realizzazione. Gli impianti elettrici sono di recente realizzazione. L'immobile non è provvisto di ripartizione condominiale. Come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica l'immobile è di recente costruzione e si presenta con un livello di



Cristian Anniboletti

finitura interno medio in riferimento alla sua destinazione. L'esterno si presenta un buono stato di conservazione. L'intero fabbricato è posto all'interno di scivito di terreno ad uso camminamenti area di carico e scarico e aree verdi completamente recintato con ingresso carrabile e cancello automatico ed accesso pedonale. L'area esterna si presenta in buono stato completamente fruibile grazie alla presenza di base compattata di stabilizzato. All'interno dell'area esterna sono presenti dei locali tecnici ad uso forno di essiccazione che non hanno trovato riscontro nella documentazione tecnica allegata al progetto.

UNITA' ABITATIVA VIA LONGO

La seconda unità è rappresentata dall'immobile residenziale di proprietà del socio L'immobile è censito al catasto urbano al foglio 133 particella 215 sub 36 e sub 78 ed è caratterizzato da un edificio ad uso residenziale disposto al piano terzo oltre a garage al piano terra. L'immobile è ubicato in comune di Città di Castello Via Longo 11 con concentrazione edilizia prettamente residenziale ed inserita all'interno di una area suddivisa fra edifici realizzati in diverse fasi temporali e con la presenza di una ampia dotazione di servizi. L'immobile in oggetto è collocato all'interno di una area delimitata da strada di lottizzazione per accedere alle singole unità collegata alla strada comunale e da altri edifici con le stesse destinazioni. L'accesso alla unità si ha direttamente dalla suddetta strada di lotizzazione. Il fabbricato ha nel complesso la destinazione reidenziale ed in particolare gli edifici furono realizzati da cooperative edilizie che costruivano grazie a delle particolari condizioni in quanto le aree erano di carattere PEEP (piani edilizia economica popolare). Ogni cooperativa aveva un proprio statuto con cui



Cristiano Anniboletti

assegnava le unità avvalendosi di diverse agevolazioni sia per l'acquisto dei terreni sia per la vendita/assegnazione degli immobili. La struttura portante è di tipo in c.a per i pilastri e per le travi. I solai sono in latero cemento compreso quello di copertura. Le tamponature esterne sono realizzate con pannellature prefabbricate internamente. All'interno l'unità si trova intonacata e tinteggiata come allo stesso modo all'esterno. Gli infissi sono in legno vetro singolo. Gli accessi sono con porte in legno. La pavimentazione è di tipo in ceramica per cucina, zona giorno e bagni, mentre per la zona notte con parquet. L'accesso al piano è garantito da scala a più rampe condominiale. Gli impianti termici sono di tipo a radiatori a piastra, il tutto di non recente realizzazione. Gli impianti elettrici non sono di recente realizzazione. L'immobile è provvisto di ripartizione condominiale. Come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica l'immobile non è di recente costruzione e si presenta con un livello di finitura interno medio medio/basso in riferimento alla sua destinazione. L'esterno si presenta un buono stato di conservazione. L'intero fabbricato è posto all'interno di una area che si presenta in buono stato con aree verdi ben curate. L'immobile ha anche un garage posto al piano terra.

UNITA' ABITATIVA VIA ROSSO FIORENTINO

La terza unità è rappresentata dall'immobile residenziale di proprietà del socio per la quota di 1/2. L'immobile è censito al catasto urbano al foglio n. 132 particella 817 sub 32 e 33 ed è caratterizzato da un edificio ad uso residenziale disposto al piano sottostada, terra e primo oltre a garage posto al piano sottostrada. L'immobile è ubicato in comune di Città di Castello Via Rosso Fiorentino 31 con concentrazione edilizia prettamente



residenziale ed inserita all'interno di una area suddivisa fra edifici realizzati in diverse fasi temporali e con la presenza di una ampia dotazione di servizi.

L'immobile in oggetto è collocato all'interno di una area delimitata da strada di lottizzazione per accedere alle singole unità collegata alla strada comunale e da altri edifici con le stesse destinazioni. L'accesso alla unità si ha direttamente dalla suddetta strada di lottizzazione. Il fabbricato ha nel complesso la destinazione residenziale ed in particolare gli edifici furono realizzati da cooperative edilizie che costruivano grazie a delle particolari condizioni in quanto le aree erano di carattere PEEP (piani edilizia economica popolare). Ogni cooperativa aveva un proprio statuto con cui assegnava le unità avvalendosi di diverse agevolazioni sia per l'acquisto dei terreni sia per la vendita/assegnazione degli immobili. La struttura portante è di tipo in c.a. I solai sono in latero cemento compreso quello di copertura. Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi portanti intonacati. All'interno l'unità si trova intonacata e tinteggiata. Gli infissi sono in legno vetro singolo. Gli accessi sono con porte in legno. La pavimentazione è di tipo in ceramica per cucina, zona giorno e bagni, mentre per la zona notte con parquet. L'accesso è di tipo autonomo con piccola scala esterna e poi il collegamento fra i piani avviene con scala interna di buona fattura. Gli impianti termici sono di tipo a radiatori a piastra, il tutto di non recente realizzazione. Gli impianti elettrici non sono di recente realizzazione. L'immobile è provvisto di ripartizione condominiale. Come si evidenzia anche dalla documentazione fotografica l'immobile non è di recente costruzione e si presenta con un livello di finitura interno medio medio/basso in riferimento alla sua destinazione. L'esterno si presenta un buono stato di conservazione. L'intero fabbricato è posto



all'interno di una area che si presenta in buono stato con aree verdi ben curate.

Pagina | 8

UNITA' TERRENI

La quarta unità è rappresentata da una serie di terreni agricoli di proprietà del socio per la quota di 1/2 posti nella periferia in prossimità del Vocabolo Rovigliano. I terreni sono posti nella parte destra del piccolo torrente e della strada ed hanno una dimensione abbastanza ridotta. La loro qualità agricola non rende bene la loro attuale situazione essendo gli stessi non utilizzati ai fini agricoli, se non in modo marginale.

1.3 VERIFICA TITOLI

Il beni sono così intestati

1. foglio 87 particella 108 – Unità Artigianale –

con sede in Città di Castello P.Iva

per diritti di proprietà pari a 1/1 in virtù di:

- Atto compravendita Dott. Capasso Alberto Vladimiro in Roma del 21/06/2006 rep. 69948

Favore:

con sede in

Città di Castello P.Iva

Contro

con sede in Roma P.Iva

2. foglio 133 particella 215 sub 78 e 36 – Via Longo –

nato a Città di Castello il 05/09/1948 C.F. _____

per diritti di proprietà pari a 1/1, in virtù di:

- Atto di assegnazione Dot. Pesole Alberto in Città di castello del 13/02/1981 rep. 106943



Favore:

Pagina | 9

, nato a Città di Castello il

Contro

3. foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 – Via Rosso Fiorentino –

per

diritti di proprietà pari a 1/2 in virtù di:

Denuncia di Successione Volume 367 numero 44 del

28/05/2002

Favore:

, nata a Città di Castello il

Contro

4. foglio 124 particella 29, 30 e 192 - nata a Citerna il

per diritti di proprietà pari a

1/2 in virtù di:

Denuncia di Successione Volume 367 numero 44 del

28/05/2002

Favore:



Cristian Anniboletti

Contro**5. foglio 124 particella 28 – Area Rurale -**

il 22/07/1957 C.F. per diritti di proprietà pari a

1/8 in virtù di:

Denuncia di Successione Volume 367 numero 44 del

28/05/2002

Favore:**Contro****1.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, GRAVAMI SUL BENE;****foglio 87 particella 108 – Unità Artigianale**

- Iscrizione in data 11/05/2017 Registro Particolare 1830 Registro

Generale 12151 - EQUITALIA

- Trascrizione del 09/06/2017 Registro Particolare 10063 Registro

Generale 14627 – Pignoramento – UFFICIALE GIUDIZIARIO

PERUGIA

- Iscrizione in data 22/06/2017 Registro Particolare 2474 Registro



Generale 16016 - EQUITALIA

Pagina | 11

foglio 133 particella 215 sub 78 e 36 – Via Longo

- Iscrizione in data 16/12/2008 Registro Particolare 8093 Registro

Generale 36137 Notaio Carone Repertorio 61949/8617

CONCESSIONE MUTUO

- Trascrizione del 24/02/2017 Registro Particolare 3345 Registro

Generale 4872 Notaio Tiecco Niccolò **LOCAZIONE**

ULTRANOVENNALE

1.5 PROPRIETA' NEL VENTENNIO;

foglio 87 particella 108 – Unità Artigianale

- Atto compravendita Dott. Capasso Alberto Vladimiro in Roma del

21/06/2006 rep. 69948

Favore:

Città di Castello P.Iva per 1/1

Contro

- Atto conferimento in società Dott. Capasso Alberto Vladimiro in

Roma del 24/03/2004 rep. 59494

Favore:

Contro

- Atto conferimento in società Dott. Capasso Alberto Vladimiro in

Roma del 10/12/2002 rep. 53480



CRISTIAN ANNIBOLETTI

SETTORE CIVILE E AMBIENTALE

Favore:

Contro

- Atto conferimento in società Dott. Capasso Alberto Vladimiro in Roma del 31/01/2002 rep. 50485

Favore:

Contro

- Atto conferimento in società Dott. Capasso Alberto Vladimiro in Roma del 27/07/2001 rep. 48178

Favore:

Contro

- Atto compravendita Dott. Capasso Alberto Vladimiro in Roma del 30/12/1999 rep. 40822

Favore:

Contro

ENEL con sede in Roma P.Iva 00811720580

foglio 133 particella 215 sub 78 e 36 – Via Longo

- Atto di assegnazione Dott. Pesole Alberto in Città di castello del 13/02/1981 rep. 106943



Favore:

Pagina | 13

Contro

foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 – Via Rosso Fiorentino

- Denuncia di Successione Volume 367 numero 44 del
28/05/2002

Favore:

Contro

- Atto di assegnazione Dott. Fiore Fulvio in Città di castello del
29/06/1985 rep. 36353

Favore:

-

2

Contro

foglio 124 particella 29, 30 e 192

- Denuncia di Successione Barili Dino Volume 367 numero 44 del
28/05/2002



Favore:

Pagina | 14

Contro

foglio 124 particella 28

- Denuncia di Successione Barili Dino Volume 367 numero 44 del
28/05/2002

Favore:

Contro

1.6 OCCUPAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto al momento del sopralluogo sono risultate:

UNITA' ARTIGIANALE – Unità attualmente occupata da società

in forza di contratto di affitto di azienda commerciale con
decorrenza dal 13/12/2016 con scadenza il 12/12/2019. Atto è stato stipulato
con firme autenticate da Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

UNITA VIA LONGO – Unità attualmente occupata da i soci Sig.

e concesso in locazione a Favore di



con contratto ultranovennale stipulato in data 03/02/2017 e scadenza
02/02/2032.

Pagina | 15

UNITA VIA ROSSO FIORENTINO - Unità attualmente occupata dalla
Sig.ra proprietaria per 1/2.

TERRENI AGRICOLI - Liberi.

1.7 SPESE CONDOMINIALI

Dalla analisi effettuate si è potuto riscontrare che l'immobile sito in Via
Longo ha un residuo di spese condominiali pari ad Euro 543,68, come
indicato dall'attuale amministratore di condominio.

2.0 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

UNITA' ARTIGIANALE

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Urbanistica del comune di Città di
Castello è stato possibile ritrovare le autorizzazioni:

1. Permesso di Costruire n 2318 del 20/10/2008;

Non sono presenti all'interno né Fine dei Lavori né Agibilità.

Dalla analisi effettuata si è potuto constatare che l'immoile si trova conforme a
quanto riportato negli elaborati progettuali ad esclusione della parte realizzata
quale forno di essiccazione che nn si trova ove stabilito come secondo stralcio.

UNITA VIA LONGO

Data il vetustà di costruzione ed il sistema di archiviazione attualmente
presente non è possibile ritrovare le concessioni originali

UNITA VIA ROSSO FIORENTINO

Data il vetustà di costruzione ed il sistema di archiviazione attualmente
presente non è possibile ritrovare le concessioni originali

3.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI



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

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

3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

3.1-1- UNITA' I ARTIGIANALE

L'unità si trova su un fabbricato indipendente con ingresso pedonale e carrabile autonomo disposto su due piani. L'unità è caratterizzato da un locale produttivo al piano terra ed una serie di locali ad uso bagni, spogliatoi ed



uffici allo stesso piano. Attraverso una scala si accede al piano primo sono presenti una serie di uffici ed un bagno. Per quanto riguarda le finiture interne le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti sono di tipo industriale al piano terra nei locali produttivi, mentre i servizi e bagni vedono la presenza di piastrelle ceramiche. La maggiore parte dei locali ad uso uffici e servizi sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in alluminio e vetro doppio. Le porte interne sono di legno mentre gli accessi agli uffici in alluminio. Le porte carrabili e pedonali della parte produttiva sono di tipo industriale con pannelli sandwich. Le pannellature esterne sono di tipo prefabbricato di buona fattura intonacate internamente, mentre sono con finitura a graniglia esterne.

L'unità è dotata dei seguenti impianti:

per la parte servizi ed uffici

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

Per la parte artigianale

1. Termico: di tipo condominiale; la rete di distribuzione è realizzata a vista con vetivelconvettori.

Lo stato di conservazione della unità al momento del sopralluogo è da ritenersi medio. Infatti l'unità è di recente costruzione e presenta la naturale usura dovuta all'uso. Le finiture sono di qualità media. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la



Cristian Anniboletti

superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata di 959,74

Pagina | 18

Mq convenzionali.

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. RAGGUAGLIATA	ALTEZZA INTERNA	VOLUME RAGGUAGLIATO
LABORATORIO	867.08 MQ	867.08 MQ	6.50 M	5636.02 MC
INGRESSO	4.95 MQ	4.95 MQ	2.70 M	13.36 MC
UFFICIO	17.11 MQ	17.11 MQ	2.70 M	46.10 MC
DIS.	3.24 MQ	3.24 MQ	2.70 M	8.74 MC
SERVIZIO	1.90 MQ	1.90 MQ	2.70 M	5.13 MC
BAGNO	3.47 MQ	3.47 MQ	2.70 M	9.36 MC
INGRESSO SCALA	2.55 MQ	2.55 MQ	2.70 M	6.88 MC
BAGNO	1.92 MQ	1.92 MQ	2.70 M	5.18 MC
BAGNO	1.76 MQ	2.70 MQ	2.70 M	4.75 MC
SPOGLIATOIO	5.28 MQ	5.28 MQ	2.70 M	14.25 MC
ARCHIVIO	12.07 MQ	12.07 MQ	3.50 M	42.24 MC
UFFICIO	11.20 MQ	11.20 MQ	3.50 M	39.20 MC
UFFICIO	15.80 MQ	15.80 MQ	3.50 M	55.30 MC
BAGNO	6.01 MQ	3.50 MQ	3.50 M	21.03 MC
DISIMPEGNO	5.40 MQ	5.40 MQ	3.50 M	18.90 MC
TOTALE	959.74 MQ	959.74 MQ		5926.44 MC

3.1.2- UNITA' 2 VIA LONGO

L'unità si trova su un fabbricato in linea pluripiano con ingresso condominiale con appartamento al piano terzo. L'unità è caratterizzato da cucina con pranzo, zona giorno, due camere due bagni ed uno studio. Per quanto riguarda le finiture interne le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ad esclusione della zona notte che è realizzata con parquet. Tutti i vani sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in legno e vetro singolo. Le porte interne sono di legno come il portoncino d'ingresso. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

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



Christian Anniboletti

Lo stato di conservazione dell'appartamento al momento del sopralluogo è da ritenersi medio/basso. Infatti l'unità non è di recente costruzione e tranne piccoli interventi interni non sembrano essere intervenute opere di ristrutturazione e quindi i locali sono di datata esecuzione compresi tutti gli impianti. Le finiture sono di qualità media/bassa. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata di **123,90 Mq convenzionali**.

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. RAGGUAGLIATA	ALTEZZA INTERNA	VOLUME RAGGUAGLIATO
CUCINA	20.60 MQ	20.60 MQ	2.70 M	55.62 MC
SOGGIORNO	20.25 MQ	20.25 MQ	2.70 M	54.67 MC
CAMERA	15.99 MQ	15.99 MQ	2.70 M	43.17 MC
STUDIO	8.27 MQ	8.27 MQ	2.70 M	22.32 MC
CAMERA	17.30 MQ	17.30 MQ	2.70 M	46.71 MC
BAGNO	7.19 MQ	7.19 MQ	2.70 M	19.41 MC
BAGNO	4.26 MQ	4.26 MQ	2.70 M	11.50 MC
DISIMPEGNO	8.41 MQ	8.41 MQ	2.70 M	22.70 MC
INGRESSO	8.09 MQ	8.09 MQ	2.70 M	21.84 MC
TERRAZZO	14.46 MQ	3.62 MQ		
GARAGE	19.84 MQ	9.92 MQ	2.26 M	22.42 MC
TOTALE	144.66 MQ	123.90 MQ		350.36 MC

3.1-3 UNITA' 3 VIA ROSSO FIORENTINO

L'unità si trova su un fabbricato in linea con ingresso autonomo ed è posto al piano seminterrato, terra e primo. L'unità è caratterizzato da una cantina, legnaia e garage al piano seminterrato, cucina, giorno e bagno al piano terra e due camere con studio e bagno al piano primo. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento tutte le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti e rivestimenti sono con piastrelle ceramiche ad esclusione dei locali ad uso camere e studio al piano primo che vedono un pavimento in parquet. Tutti i vani sono dotati di aperture per illuminazione ed areazione, con infissi in legno e vetro singolo. Le porte interne sono di legno come il portoncino



d'ingresso. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

Pagina | 20

4. Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta con caldaia ;
5. Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
6. Termico: di tipo autonomo con caldaia a metano; la rete di distribuzione è realizzata sotto traccia con corpi scaldanti in ghisa.

Lo stato di conservazione dell'appartamento al momento del sopralluogo è da ritenersi medio/basso. Infatti l'unità non è di recente costruzione e tranne piccoli interventi interni non sembrano essere intervenute opere di ristrutturazione e quindi i locali sono di datata esecuzione compresi tutti gli impianti. Le finiture sono di qualità media/bassa. Considerando le specifiche riportate all'interno della sopra citata norma UNI 10750 la superficie commerciale dell'appartamento può essere considerata di **137,87 Mq** convenzionali.

LOCALE	SUP. NETTA	SUP. RAGGUAGLIATA	ALTEZZA INTERNA	VOLUME RAGGUAGLIATO
LEGNAIA	24.00 MQ	12.00 MQ	2.25 M	27.00 MC
CANTINA	8.48 MQ	4.24 MQ	2.25 M	9.54 MC
TERRAZZO	9.84 MQ	2.46 MQ		
PRANZO	14.43 MQ	14.43 MQ	2.70 M	38.96 MC
CUCINA	6.06 MQ	6.06 MQ	2.70 M	16.36 MC
BAGNO	3.52 MQ	3.52 MQ	2.70 M	9.50 MC
DIS.	3.80 MQ	3.80 MQ	2.70 M	10.26 MC
GIORNO	31.80 MQ	31.80 MQ	2.70 M	81.86 MC
CAMERA	16.45 MQ	16.45 MQ	2.70 M	44.41 MC
CAMERA	13.04 MQ	13.04 MQ	2.70 M	35.20 MC
BAGNO	7.16 MQ	7.16 MQ	2.70 M	19.33 MC
STUDIO	7.23 MQ	7.23 MQ	2.70 M	19.52 MC
DISIMPEGNO	3.59 MQ	3.59 MQ	2.70 M	9.69 MC
GARAGE	23.56 MQ	11.78 MQ	2.25 M	26.51 MC
TOTALE	172.96 MQ	137.56 MQ		348.14 MC



3.1-4 UNITA' 4 TERRENI AGRICOLI

Per quanto concerne la seguente unità trattasi di terreni agricoli posti in

località Rovigliano. I detti terreni, al di là della loro qualità agricola indicata nelle visure catastali rappresentano una piccola rata di terreno che si sta inalberando probabilmente per il mancato uso a fini agricoli. La consistenza e la presenza anche di una particella che ha l'indicazione di area rurale fa intendere che le sopradette particelle facessero parte di un compendio agricolo di maggiore consistenza.

La superficie totale delle tre particelle è di Mq 2520 oltre alla area rurale di Mq. 510. Le tre particelle si presentano in un contesto di pianura con giacitura verso sud prospicienti a strada comunale ed altre proprietà. Sono presenti arbusti di vario genere e quindi di scarso valore agricolo.

4.0 SPECIFICHE SUL VALORE DI MERCATO

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

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

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

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



prendendo in considerazione ogni elemento che può influire in positivo o in negativo su di essi, in particolare:

1. Posizione logistica dell'immobile;
2. Consistenza, qualità, destinazione d'uso;
3. Anno di costruzione/ristrutturazione;
4. Impianti ed accessori presenti (o assenti);
5. Stato di conservazione e manutenzione;
6. Conformità alle norme edilizie;
7. Disponibilità del bene, libero o meno;
8. Valori medi espressi dal mercato immobiliare;
9. Fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

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

I valori medi possono così essere riassunti

- Laboratorio ed uffici da € 450,00 a € 650,00 al mq.
- Appartamento via Longo da € 830,00 a € 1050,00
- Appartamento Via Rosso Fiorentino da € 830,00 a € 1150,00
- Potenzialità edificatoria € 50,00 a € 120,00 al mq.



- Terreno circostante libero da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- Terreno agricolo da € 2,00 a € 4,00 al mq.

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

4.1 SPECIFICA RESIDUO EDIFICABILE UNITA' 1

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

Superficie del lotto industriale mq. 4420,00

Potenzialità edificatoria $4420 \times 60\% = \text{mq. } 2652,00$

Superfici esterne non edificate mq. 3.358,00

Superfici edificate al piano terra 957,00

Superfici edificate al piano primo 63,24

Totale superficie edificate $957 + (50\% \times 63,24) = \text{mq } 988,62$

Totale residuo da edificare mq. 1663,38

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

4.1.2 SPECIFICA CONVENZIONE UNITA' VIA LONGO

Ai sensi della Convenzione stipulata 16/01/1979 tra il comune di Città di Castello e la sono posti dei vincoli sugli alloggi come indicato all'art.10. In detto articolo viene specificato che gli immobili possono essere venduti a terzi esterni ai soci cooperativa, trascorsi venti anni e versando al comune di Città di Castello una somma pari alla differenza tra il valore di mercato tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito in convenzione, rivalutato sulla



base della variazione ISTAT dei prezzi all'ingrosso. Da alcune valutazioni effettuate tale prezzo varia da 10.000,00 a 13.000,00 che dovrà essere decurtato dal valore finale.

4.1.3 SPECIFICA CONVENZIONE UNITA' VIA ROSSO

FIorentINO

Ai sensi della Convenzione stipulata 02/02/1982 tra il comune di Città di Castello e la _____, sono posti dei vincoli sugli alloggi come indicato all'art.10. In detto articolo viene specificato che gli immobili possono essere venduti a terzi esterni ai soci cooperativa, trascorsi venti anni e versando al comune di Città di Castello una somma pari alla differenza tra il valore di mercato tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito in convenzione, rivalutato sulla base della variazione ISTAT dei prezzi all'ingrosso. Da alcune valutazioni effettuate tale prezzo varia da 12.000,00 a 15.000,00 che dovrà essere decurtato dal valore finale.

4.2 VALORE DI MERCATO

➤ foglio 87 particella 108 – Unità Artigianale

Piano terra e primo laboratorio ed uffici Mq. 959,74 * 500,00 = €. 479.870,00

➤ Parti comuni

Potenzialità edificatoria Mq. 1663,00 * €. 50,00 = €. 83.150,00

Terreno circostante libero Mq. 3358,00 * €. 15,00 = €. 50.370,00

➤ foglio 133 particella 215 sub 78 e 36 – Via Longo

Appartamento Mq. 123,90 * 950,00 = €. 117.705,00

Decurtazione convezione - €. 13.000,00

➤ foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 – Via Rosso Fiorentino



Appartamento Mq. 137,87 * 1.050,00 =

€. 144.763,50

Pagina | 25

Decurtazione convezione

- €. 15.000,00

➤ foglio 124 particella 29, 30 e 192 - foglio 124 particella 28

Terreni Agricoli

Mq. 2520,00 * 2,50 = €. 6.300,00

foglio 87 particella 108

€. 479.870,00

Parti comuni

€. 133.520,00

foglio 133 particella 215 sub 78 e 36

€. 104.705,50

foglio 132 particella 817 sub 32 e 33

€. 129.763,50

foglio 124 particella 29, 30 e 192 - 28

€. 6.300,00

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO 1

All'interno del lotto 1 si inserisce l'unità artigianale comprensiva della potenzialità edificatoria e del terreno circostante per il titolo di proprietà di 1/1 della società

foglio 87 particella 108 – Unità Artigianale

€. 479.870,00

Parti comuni

€. 133.520,00

TOTALE LOTTO 1

€. 613.390,00

LOTTO 2

All'interno del lotto 2 sarà posta l'unità posta in Via Longo di proprietà di 1/1 al socio

foglio 133 particella 215 sub 78 e 36

€. 104.705,50

TOTALE LOTTO 2

€. 104.705,50



LOTTO 3

All'interno del lotto 3 si inserisce l'unità posta in Via Rosso Fiorentino di proprietà per 1/2 alla socia

foglio 132 particella 817 sub 32 e 33 €. 64.881,75

TOTALE LOTTO 3 €. 64.881,75

LOTTO 4

All'interno del lotto 4 si inseriscono i terreni agricoli di proprietà per 1/2 (particelle 29-30-192) e 1/8 (Particella 28) alla socia

foglio 124 particella 29, 30 e 192 - 28 €. 3.150,00

TOTALE LOTTO 4 €. 3.150,00

Città di Castello 29/05/2018



1.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.2 SOMMATORIA DESCRIZIONE DEL BENE

1.3 VERIFICA TITOLI

1.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE, GRAVAMI SUL BENE

1.5 PROPRIETA' NEL VENTENNIO;

1.6 OCCUPAZIONE DEL BENE

1.7 SPESE CONDOMINIALI

2.0 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

3.0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

4.0 SPECIFICHE SUL VALORE DI MERCATO

4.1 SPECIFICA RESIDUO EDIFICABILE

4.1.2 SPECIFICA CONVENZIONE UNITA' VIA LONGO

4.1.3 SPECIFICA CONVENZIONE UNITA' VIA ROSSO

FIorentino

4.2 VALORE DI MERCATO

4.3 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – P.R.G.

ALLEGATO 2 – Planimetrie catastali esistente

ALLEGATO 3 – Visure catastali storiche

ALLEGATO 4 – Visure Ipotecarie

ALLEGATO 5 – Affitti e Locazioni

ALLEGATO 6 – Documentazione tecnica progettuale

ALLEGATO 7 – Documentazione fotografica