

## TRIBUNALE DI PERUGIA

### TERZA SEZIONE CIVILE

#### Ufficio Fallimentare

Sig. Giudice Delegato del Tribunale: Dott.ssa TERESA GIARDINO

FALLIMENTO: --- **OMISSIS** --- - Fallimento n°45/2021.

#### 1° SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Il sottoscritto **Geom. Luca Medici**, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°3988, con studio in Via Giuseppe Parini n°20 della Fraz. Trestina di Città di Castello, con provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Perugia, **Dott.ssa Teresa Giardino**, veniva nominato Perito Estimatore dei beni mobili e immobili all'attivo del fallimento in oggetto ed invitato, esperiti tutti gli opportuni accertamenti, a stimarli previa individuazione e descrizioni degli stessi.

A seguito della redazione della consulenza tecnica estimativa, inoltrata telematicamente al Tribunale di Perugia, il curatore Avv. Marco Bianchini incaricava il sopradetto C.T.U., di integrare la perizia già depositata con la determinazione del canone di locazione della porzione di immobile occupata senza titolo dalla --- **OMISSIS** --- nonché di fornire chiarimenti in merito al "Trustee del trust Promano uno e del Trustee del trust Promano due".

Sulla base di quanto sopra, nonché per semplicità di lettura e al fine di evitare possibili confusioni, la presente relazione sostituisce integralmente quella precedentemente depositata.

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

- |   |        |
|---|--------|
| 1) Svolgimento delle operazioni peritali: | pag. 3 |
| 2) Beni immobili:                         | pag. 5 |
| 2.1) Lotto n°1                            | pag. 5 |
| 2.1.1) Identificazione catastale:         | pag. 6 |

2.1.2) Proprietà nel ventennio:	pag. 6
2.1.3) Ubicazione dell'immobile e confini:	pag. 8
2.1.4) Descrizione dell'immobile:	pag. 10
2.1.5) Destinazione urbanistica:	pag. 14
2.1.6) Conformità urbanistica e catastale:	pag. 16
2.1.7) Disponibilità del bene:	pag. 18
2.1.8) Vincoli ed oneri giuridici:	pag. 18
2.1.8.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	pag. 18
2.1.8.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:	pag. 19
2.2) Lotto n°2	pag. 20
2.2.1) Identificazione catastale:	pag. 20
2.2.2) Proprietà nel ventennio:	pag. 21
2.2.3) Ubicazione dell'immobile e confini:	pag. 22
2.2.4) Descrizione dell'immobile:	pag. 24
2.2.5) Destinazione urbanistica:	pag. 28
2.2.6) Conformità urbanistica e catastale:	pag. 29
2.2.7) Disponibilità del bene:	pag. 30
2.2.8) Vincoli ed oneri giuridici:	pag. 30
2.2.8.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	pag. 30
2.2.8.2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:	pag. 31
3) Criteri di stima e valutazione dell'immobile:	pag. 32
4) Formulazione del bando di vendita e dell'ordinanza di vendita:	pag. 34

5) Beni mobili:	pag. 37
5.1) Descrizione dei beni:	pag. 37
5.2) Metodo di valutazione:	pag. 37
5.3) Valutazione economica dei singoli beni:	pag. 39
6) Determinazione canone di locazione porzione di immobile occupata senza titolo:	pag. 43
7) Conclusioni:	pag. 44
Allegati:	pag. 46

### **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Il sottoscritto, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso gli immobili oggetto di valutazione rappresentati da una porzione di fabbricato di civile abitazione con accessori pertinenziali (garage e fondi) ubicato in Città di Castello Fraz. Promano via G. Belli n°4 adibito a residenza del fallito e della propria famiglia e da un edificio artigianale situato nel medesimo comune e nella stessa frazione in via G. Gustinelli snc, utilizzato dalla fallita come magazzino, laboratorio mostra e accessori sussidiari all'attività di installazione di impianti termoidraulici in genere ed attività connesse.

In tale occasione, sui luoghi di stima, lo scrivente prendeva visione completa dei beni, con accesso all'interno di entrambi gli immobili, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione dei compendi edilizi; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione dei beni oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito un primo rilievo fotografico dei luoghi e redatto l'inventario di tutti i beni mobili rinvenuti presso l'opificio sito in via G. Gustinelli snc

della Fraz. Promano del comune di Città di Castello e nel garage dell'edificio abitativo di via G. Belli n°4 composti nello specifico da utensileria varia (sega a disco, compressore, trapani, avvitatori, carotatrici, saldatrici, piegatubi, pompe idrauliche, filiere, termospecchio, etc., etc.), in parte in disuso, viteria e bulloneria di molteplici tipi, raccordi e tubazioni idrauliche di vario genere, dimensione e materiale (plastica, multistrato, rame, etc., etc.), banchi da lavoro artigianali, scaffalature, attrezzatura varia da officina, componentistica per impianti di riscaldamento (radiatori in ghisa, termoconvettore, etc., etc.).

Successivamente:

- veniva trasmessa in data 30.09.2021 allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Città di Castello (PG) "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" per acquisire copia dei progetti e delle autorizzazioni rilasciate nel corso degli anni (licenze edilizie, concessioni edilizie, condoni edilizi, permessi di costruire, denunce di inizio attività, certificati di agibilità, etc., etc.) per l'edificazione e le successive modifiche di entrambi gli immobili di proprietà del fallito (**allegato n°1**); il 11.10.2021 il comune di Città di Castello (PG), così come richiesto, rilasciava le copie degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici necessari per la verifica della conformità urbanistica dell'edificio;
- venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi presso i fabbricati pignorati, per eseguire il rilievo architettonico di dettaglio e per verificarne la conformità edilizio-urbanistica, nonché scattate numerose fotografie che in parte vengono allegate alla presente consulenza per meglio documentare lo stato dei luoghi;
- venivano eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare consistenza ed intestazione dei beni di proprietà della fallita e di rilevare iscrizioni e trascrizioni gravanti sui suddetti immobili;

- venivano esperite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura estimativa per il seguente elaborato peritale.

## **2) BENI IMMOBILI.**

Preso visione del compendio immobiliare rappresentato da due corpi di fabbrica autonomi ed indipendenti, il sottoscritto ritiene di suddividere il tutto in **DUE LOTTI** separati e distinti.

### **2.1) LOTTO N°1.**

**Fabbricato di civile abitazione con accessori pertinenziali ubicato in Città di Castello (PG) Fraz.**

**Promano via G. Belli n°4.**

Il compendio immobiliare oggetto di stima in proprietà esclusiva al sig. --- **OMISSIS** --- si distribuisce su due livelli fuori terra e si compone di un ampio garage, cantina, w.c, centrale termica e lavanderia al piano terra e da un'unità immobiliare destinata ad appartamento posta al primo livello suddivisa in ingresso e/o disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, tre camere da letto, servizio igienico, ripostiglio, corridoio, oltre a due balconi ed aree esterne pertinenziale destinate a piazzale e spazi di manovra.

#### **2.1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica all'attualità è censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello (PG) al **foglio n°297** particella:

- **n°373 sub 2 graffato con il sub 6**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,0 vani, Superficie Totale 160,00 mq, Superficie Totale escluso Aree Scoperte 151,00 mq, Rendita € 542,28, indirizzo via Giuseppe Gioacchino Belli n°4, Piano terra e primo;

- o **n°373 sub 4**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 78,00 mq, Superficie Totale 86,00 mq, Rendita € 149,05, indirizzo via Giuseppe Gioacchino Belli n°4, Piano terra (**allegato n°2**).

L'intero compendio immobiliare è catastalmente intestato al sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- **OMISSIS** --- (C.F. : --- **OMISSIS** ---), indicato in visura come proprietario quale trustee del Trust Promano due per la quota di 1/1 (**allegato n°2**); in ordine a tale intestazione vedasi il successivo punto 2.1.2 - Proprietà nel ventennio - della presente perizia con riguardo agli effetti ex art. 64 della Legge Fallimentare in merito alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento in epigrafe.

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali e che risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello al **foglio n°297 particella n°373 sub 1**, bene comune non censibile, rappresentato dalla corte e dal vano scala condominiali comuni a tutti i subalterni in cui risulta suddiviso il mappale n°373.

#### **2.1.2) PROPRIETÀ NEL VENTENNIO.**

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato rilevato che la provenienza dell'immobile oggetto della presente consulenza è la seguente:

- **Atto di costituzione di vincolo in trust** a rogito **Notaio Pischetola Adriano** di Perugia (PG), **Rep. n° 35837/11174**, trascritto a Perugia il 07.08.2019 al n°14210 del Registro Particolare e al n°20135 del Registro Generale, denominato "Trust Promano Due" della durata di anni 20 con beneficiari finali i nipoti (ex filio) dei disponenti, sig.ri --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- (**allegato n°3**);
- **Atto di divisione** stipulato il **25.06.1987** dalla **Dott.ssa Clara Calè**, notaio in Città di Castello (PG), **Rep. n°42981**, trascritto a Perugia il 18.07.1987 al n°10052 del Registro Particolare e al n°14686 del Registro Generale con cui il sig. --- **OMISSIS** --- diveniva proprietario del compendio

immobiliare censito al vigente catasto fabbricati al foglio n°297 part.Illa 373 sub 2 graffato al sub 6 (appartamento) e part.Illa 373 sub 4 (garage) oltre a proporzionali diritti sugli enti comuni (**allegato n°4**);

- **Atto di compravendita del 20.12.1973** a rogito **Notaio Clara Calè** di Città di Castello (PG), **Rep. n°10283**, trascritto a Perugia il 09.01.1974 al n°4168/578 del Registro Particolare con cui il sig. --- **OMISSIS** ---, unitamente al sig. --- **OMISSIS** ---, acquistava dalla sig.ra --- **OMISSIS** ---, vedova Patrizi, un appezzamento di terreno edificabile ubicato nella Fraz. Promano di Città di Castello, censito al tempo al vigente Catasto Terreni al foglio n°297 part.Illa n°373 di mq 870,00 su cui successivamente è stato edificato il fabbricato bifamiliare di cui fa parte la porzione oggetto di stima; in sede di atto di cui al punto che precede, rilevata l'errata trascrizione di parte dei dati anagrafici dei sig.ri --- **OMISSIS** --- e Giuseppe è stata stipulato in data 25.06.1987, dalla **Dott.ssa Clara Calè**, notaio in Città di Castello (PG), **Rep. n°42981**, trascritto a Perugia il 25.07.1987 al n°10401 del Registro Particolare e al n°15175 del Registro Generale per la correzione del suddetto errore (**allegato n°5**).

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il compendio immobiliare censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello (PG) al **foglio n°297 part.Illa n°373 sub 2 graffato con il sub 6 e part.Illa n°373 sub 4**, risulta essere in proprietà, per la quota di 1/1, al sig. --- **OMISSIS** ---.

Devesi evidenziare che, per effetto della trascrizione della sentenza dichiarativa del Fallimento in epigrafe (**Trascrizione del 24.06.2021**, Registro Particolare n°17019, Registro Generale n°12565, a favore di **Massa dei Creditori del fallimento della ditta individuale** --- **OMISSIS** --- e contro il sig. --- **OMISSIS** ---), il sopra menzionato "Atto di costituzione di vincolo in trust a rogito Notaio **Pischetola Adriano** di Perugia (PG), **Rep. n°35837/11174**, trascritto a Perugia il 07.08.2019 al n°14210 del Registro Particolare e al n°20135 del Registro Generale" è da ritenere inefficace ex lege ai sensi e

per gli effetti dell'art.64 Legge Fallimentare (cosicché il bene di che trattasi è ad ogni effetto di legge di proprietà del sig. --- OMISSIS --- ed è dunque ricompreso nella massa attiva fallimentare destinata alla liquidazione in favore della massa dei creditori).

Si precisa, per quel che occorrer possa, che avverso tale inefficacia ex lege il sig. --- OMISSIS --- ha proposto reclamo ex art.36 Legge Fallimentare, rigettato sia dal Giudice Delegato con provvedimento del 03.03.2022 sia dal Tribunale di Perugia con decreto del 09.05.2022 passato in giudicato.

### **2.1.3) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI.**

Il bene oggetto della presente trattazione è ubicato nella frazione di Promano del comune di Città di Castello (PG) e precisamente in via G. Belli n°4 che non presenta particolari forme di degrado e/o incuria), ove insistono esclusivamente insediamenti a carattere residenziale (singoli edifici e piccoli condomini).

L'accesso al compendio immobiliare avviene inizialmente da via Romana, arteria principale che collega Città di Castello ad Umbertide, per poi proseguire in via F.lli Romaccioni, che si diparte perpendicolarmente dalla citata via Romana, percorrerla in direzione nord-est per circa 150 mt fino all'intersezione con via G. Belli; da tale incrocio si prosegue, sulla sinistra, per ulteriori 50 mt per giungere al fabbricato oggetto della presente consulenza tecnica.

Il compendio immobiliare di maggior consistenza nel quale è inserita porzione in questione è delimitato:

- nel lato sud e ovest da "via G. Belli" che costeggia l'intero complesso edilizio in tutta la sua lunghezza lungo l'asse nord-ovest/sud-est e quello sud-ovest/nord-est; la suddetta strada pubblica nella mappa è identificata con la particella n°138, catastalmente intestata al comune di Città di Castello, proprietario per la quota di 1000/1000 (**allegato n°6**);
- nel lato nord dall'edificio di civile abitazione e dalla relativa corte pertinenziale identificato con il mappale n°371, attribuito catastalmente ai sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, proprietari ognuno per la quota indivisa di 1/2 (**allegato n°6**);

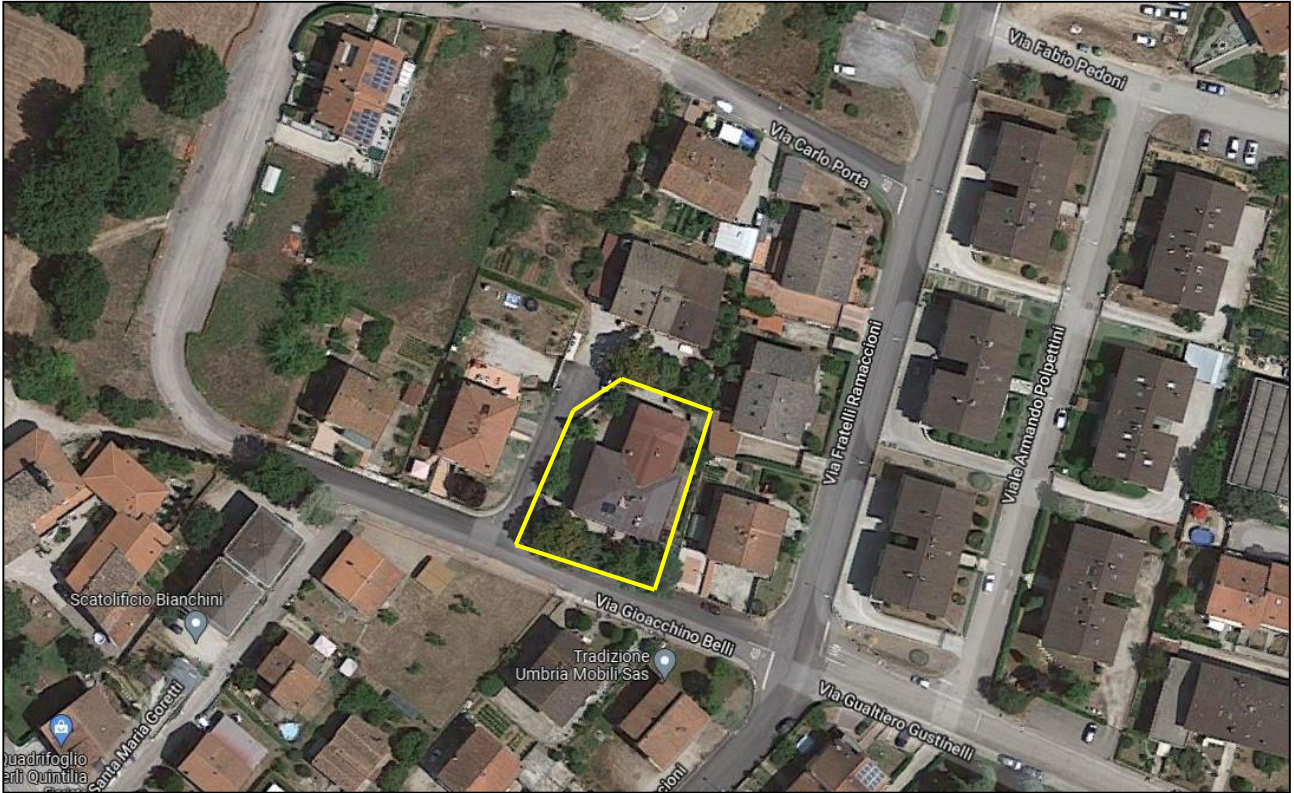


- nel lato est in parte dal complesso edilizio e dalla relativa corte condominiale del fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIa n°363 in comproprietà ai sig.ri --- OMISSIS ---e --- OMISSIS ---, ed in parte distinto dall'area identificata al vigente Catasto Terreni al foglio n°297 part.IIa n°419 di proprietà della sig.ra --- OMISSIS --- (**allegato n°6**).

L'ubicazione è **discreta** in quanto:

- il fabbricato è collocato in posizione centrale della Fraz. Promano del comune di Città di Castello, in una zona facilmente individuabile;
- l'edificio è facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria in una zona con scarsa disponibilità di spazi esterni per la sosta ed il parcheggio;
- il fabbricato è situato nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi ed infrastrutture (scuole, farmacie, negozi e supermercati, spazi verdi, banche, uffici privati e pubblici etc., etc.) presenti a circa 3,5 - 4,0 km nella frazione di Trestina;

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato si rimanda alla visione della fotogrammetria aerea di seguito riportata dove è indicato in giallo il limite planimetrico del compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica.



#### **2.1.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un'unità abitativa (appartamento) inserita in un fabbricato di civile abitazione bifamiliare di maggior consistenza con annessi garage, accessori e corte esterna esclusiva.

L'ingresso del complesso immobiliare si raggiunge percorrendo la corte condominiale esterna, dove si affaccia la porta di accesso che immette direttamente nel vano scala comune, che permette l'accesso alle due unità abitative ed ai garage in cui è suddiviso l'immobile.

Percorse due rampe della scala condominiale, si arriva al portone di entrata dell'appartamento, posizionato frontalmente rispetto a chi percorre la scala dal basso verso l'alto, superato il quale ci si trova in un ampio disimpegno che oltre a svolgere la funzione d'ingresso assume anche quella di corridoio tra la zona giorno e la zona notte dell'appartamento.

Internamente il corpo di fabbrica si sviluppa con andamento orizzontale senza salti di quota e planimetricamente è composto dall'anzidetto ingresso/e/o disimpegno, soggiorno, tinello, cucina, bagno

di servizio, tre camere, servizio igienico principale, ripostiglio e balconi esterni.

L'unità immobiliare in questione ha una superficie netta di **mq 111,78** circa ed una superficie commerciale complessiva, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di **mq 129,00** circa oltre a **mq 42,08** circa di balconi.

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali l'appartamento in questione, presenta finiture e caratteristiche di tipo medio ed in relazione a queste si ritiene dover riferire che:

- L'altezza media degli ambienti dell'unità immobiliare è di ml 2.70;
- tutti i locali sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale diretta tramite finestre e/o porte finestre, fatta eccezione per il disimpegno ed il ripostiglio;
- l'intera unità abitativa ha una pavimentazione in piastrelle di marmo risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;
- i servizi igienici hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica smaltate e risultano normalmente accessoriati con sanitari e relativa rubinetteria;
- gli infissi esterni sono in legno massello al naturale e vetri con persiane del medesimo materiale;
- le porte interne sono in legno, complete di maniglie e serrature;
- le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera ad eccezione della parete attrezzata della cucina che è rivestita in piastrelle di ceramica;
- i balconi esterni hanno parapetti a doghe verticali di acciaio verniciato e pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato;
- le alimentazioni delle utenze (acqua, energia elettrica, etc., etc.) avvengono dalle rispettive reti di adduzione pubbliche;
- l'impianto di riscaldamento è del tipo a caldaia autonoma installata nella centrale termica al piano terra ed è utilizzato sia per la produzione di acqua calda sia per il riscaldamento dell'appartamento garantito da termosifoni in ghisa presenti in ogni locale;

- l'impianto idrico-sanitario così come quello di scarico si presenta funzionante;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e nel suo complesso risulta conforme alle normative vigenti in materia;
- le prese a muro, i punti luce, le placche si presentano in discreto stato di manutenzione, ed in numero adeguato per gli ambienti in cui sono collocati.

La suddetta unità abitativa dispone anche di:

- un **garage**, della superficie netta di **mq 72,50** circa e della **superficie commerciale complessiva** di **mq 81,20** circa, ubicato al piano terra, raggiungibile dall'esterno tramite un'ampia porta basculante carrabile in metallo con apertura manuale, posizionata nella facciata sud dell'edificio, che lo mette direttamente in comunicazione con il cortile ad uso esclusivo.

Detto locale si compone di un unico ambiente di forma rettangolare ed ha le seguenti caratteristiche e finiture:

- pavimento del tipo industriale in battuto di cemento con strato usura al quarzo, in un normale stato di manutenzione e conservazione;
  - soffitto e muri perimetrali intonacati a civile e tinteggiati;
  - impianto elettrico del tipo industriale su canaline esterne in pvc con corpi illuminanti installati a soffitto in pessimo stato di manutenzione conservazione.
- una **cantina** che costituisce un tutt'uno con il garage sopra descritto ed avente le medesime caratteristiche architettoniche e strutturali con adiacente **piccolo bagno** a servizio del piano. Da detto cantina è possibile accedere al vano scala condominiale; il tutto per una superficie netta di **mq 31,21** circa e per una **superficie commerciale complessiva** di **mq 34,78** circa.
  - una piccolo locale, della superficie netta di **mq 4,95** circa e della **superficie commerciale totale** di **mq 5,72** circa, con accesso dalla facciata ovest del fabbricato, quindi unicamente dall'esterno, utilizzato come **centrale termica**, ove sono installati gli impianti tecnologici dell'unità immobiliare in

parola ma anche dell'altro corpo di fabbrica ricompreso nell'edificio e in proprietà a terze persone estranee alla presente vicenda giudiziale.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo si evince che il fabbricato in cui sono inserite le porzioni immobiliari oggetto di valutazione presenta una struttura portante verticale a pilastri in calcestruzzo armato gettati in opera con pareti perimetrali in muratura di laterizio esternamente in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni pieni di laterizio lasciati a facciavista (piano primo).

Gli orizzontamenti (solai interpiano) si presume abbiano una struttura portante in travi di cemento armato prefabbricati con interposti elementi in laterizio.

La copertura, del tipo a padiglione a più falde inclinate e spioventi sulle murature perimetrali, s'ipotizza abbia le stesse caratteristiche strutturali dei solai interpiano con sovrastante membrana impermeabilizzante, coibentazione e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le grondaie, realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera, sono munite di lattoneria (canali di gronda) in ogni lato della copertura e risultano collegate, a mezzo di discendenti pluviali, al sistema di smaltimento fognario della zona.

Nel complesso l'immobile si presenta normalmente conservato non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà; non sono state individuate carenze costruttive che ne possano pregiudicare l'uso.

**Si fa presente inoltre che le unità immobiliari sopradescritte sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**allegato n°7**), degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Città di Castello (**allegato n°8**) e delle planimetrie catastali depositate agli atti del Catasto Fabbricati (**allegato n°10**).

### **2.1.5) DESTINAZIONE URBANISTICA.**

L'area su cui insiste il fabbricato di proprietà del sig. --- **OMISSIS** --- è classificata dal vigente **Piano Regolatore Generale Vigente - Parte Operativa** del comune di **Città di Castello** approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°1 del 20.01.2020 come **Zona Tr<sub>4</sub> – Tessuto di impianto recente con tipologie edilizie puntiformi a densità media-bassa.**

La disciplina dei suddetti è la seguente:

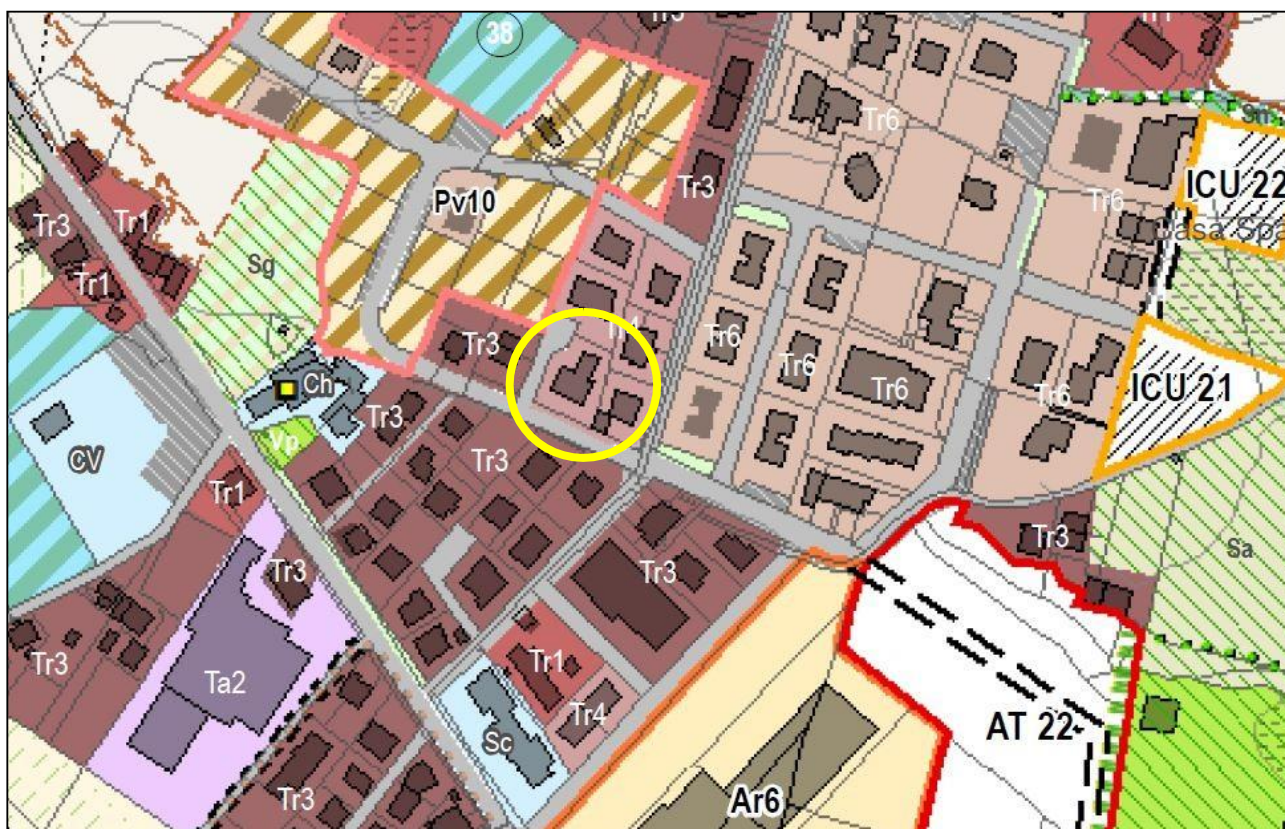
- **Categorie d'intervento consentite:** Tutte.
- **Indice di Utilizzazione Fondiario - Iuf (mq/mq):** pari all'esistente e/o 0.70 mq/mq.
- **Destinazioni d'uso ammesse:**
  - **Residenziali - Abitative (Ab):** Ab1: abitazione civile e Ab3 abitazione collettiva (comunità, studentati, collegi, convitti, case per anziani, ecc);
  - **Servizi collettivi (SC):** Sc1 istruzione inferiore, Sc2 istruzione superiore, Sc3 formazione universitaria (scuole di specializzazione, centri di ricerca), Sc4 assistenza e sanità, Sc5 cultura, Sc6 Pubblica Amministrazione, sicurezza e protezione civile, enti di settore, Sc9 ricreativo-culturale;
  - **Servizi privati di uso ed interesse pubblico (Sp):** Sp1 servizi socio-sanitari, assistenziali, Sp2 servizi per lo sport e il tempo libero, Sp3 servizi culturali e per lo spettacolo, Sp4 servizi per il culto e servizi religiosi e sociali, Sp5 servizi per la mobilità (stazioni ferroviarie, stazioni di servizio, ecc);
  - **TPE Pubblici esercizi:** TPE1 esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, etc.), TPE2 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) fino a 250 mq complessivi e TPE3 ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.) oltre 250 mq complessivi;
  - **TP Servizi privati:** TP1 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo,

altri servizi privati al di sotto di mq 250 complessivi, TP2 uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio alla residenza, servizi al turismo, servizi alla fruizione del patrimonio naturalistico, altri servizi privati al di sopra dei mq 250 complessivi;

- **TC Commercio (TC):** TC.EV esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250, TC.M1 medie strutture inferiori, esercizi con superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq e relativo magazzinaggio e deposito, TC.M2 medie strutture intermedie, esercizi con superficie di vendita compresa tra 901 e 1.500 mq e relativo magazzinaggio e deposito, TC.M3 medie strutture superiori, esercizi con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq e relativo magazzinaggio e deposito;
- **TR Ricreativo-culturale-sportivo:** TR1 attrezzature ricreativo-culturali (cinema, sala musica, ecc.), TR2 attrezzature ricreativo-ludico-sportivo (discoteche, bowling, palestre, ecc.) con esclusione delle discoteche;
- **RA Ricettive:** RA1 attività alberghiere, RA1.1 alberghi e meubl , RA1.1.1 alberghi e meubl  fino a 60 posti letto, RA1.1.2 alberghi e meubl  oltre 60 posti letto;
- **RA2 attivit  extralberghiere:** RA2.2 case e appartamenti per vacanze, RA2.3 case per ferie, RA2.4 case religiose di ospitalit , RA2.5 centri soggiorno studi, RA2.6 ostelli per la giovent ;
- **RA4 residenze d'epoca;**
- **RA5 strutture ricettive a gestione non imprenditoriale:** RA5.1 affittacamere, RA5.2 bed & breakfast, RA5.3 case ed appartamenti locati ad uso turistico;
- **PA Produttive/artigianali:** PA1 produzione di beni e servizi compatibile con la residenza e con l'ambiente urbano (non inquinante sotto il profilo atmosferico, acustico, idrico e del suolo), PA3 logistica, magazzinaggio e deposito.

- **Indice di copertura:** pari all'esistente; nei casi di interventi di Ristrutturazione urbanistica - RU, Nuova edificazione - NE, l'indice di copertura massima dovrà essere pari al 55%;
- **Altezza massima degli edifici:** pari all'esistente; nei casi di interventi di Ristrutturazione urbanistica - RU, Nuova edificazione - NE, l'altezza massima da rispettare è pari a 10,50 ml fuori terra;
- **Indice di permeabilità:** nei casi di interventi di Ristrutturazione urbanistica - RU, Nuova edificazione - NE, e Demolizione e ricostruzione - DR l'indice di permeabilità minima dovrà essere pari al 40%.

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato si rimanda alla visione degli estratti del P.R.G. di seguito riportati:



#### **2.1.6) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE.**

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Città di Castello - Sportello Unico per l'Edilizia e l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del compendio immobiliare di cui alla descrizione che precede è emersa la



seguinte situazione:

- il **27.03.1974**, a seguito della domanda inoltrata dai sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, con allegati elaborati progettuali e relazioni tecniche redatti dal **Geom. Renzo Bianchi**, il comune di Città di Castello rilasciava "**Licenza di Costruzione n°7136**" per "**Costruire un edificio ad uso di civile abitazione con relativa recinzione**" sito in Loc. **Promano (allegato n°8)**;
- il **23.02.1977** il comune di Città di Castello rilasciava **certificato di abitabilità n°69** relativo alla porzione di immobile in oggetto composta al piano terra da "...*officina + wc. + centrale termica*" e al piano primo da "... *cinque vani + retrocucina + bagno + wc.*" (**allegato n°9**);
- il **01.01.1986** il **Geom. Renzo Bianchi** depositava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia gli elaborati grafici delle porzioni di immobile censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIIa n°373 sub 4 destinata a garage ed il **04.12.1986** la planimetria dell'appartamento e accessori censiti al foglio n°297 part.IIIa n°373 sub 2 graffiato al sub 6 (**allegato n°10**);

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Città di Castello (**allegato n°8**) e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato:

- che il terrazzo presente nel prospetto sud, al piano primo, è stato realizzato sull'intera facciata anziché su una sola parte;
- che sono state realizzate e/o tamponate alcune porte e finestre, sia al piano terra che al piano primo, nonché qualche finestra è stata trasformata in porta-finestra e/o finestrone;
- che non è stata rispettata l'altezza esterna del fabbricato, così come indicato negli elaborati progettuali allegati all'ultimo atto autorizzativo, principalmente nel lato nord ma anche in quelli est ed ovest;
- che al piano terra, nel vano destinato a cantina, sono stati realizzati due piccoli ambienti destinati a servizio igienico e centrale termica, la cui costruzione non è stata autorizzata dal competente

comune; tale difformità è stata rilevata anche nella planimetria depositata agli atti del catasto urbano.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Città di Castello, una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi;
- presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Denuncia di Variazione per allineare le planimetrie catastali delle unità immobiliari (appartamento e garage), oggi depositate, allo stato dei luoghi;
- inoltrare al comune di Città di Castello, dopo la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, richiesta del certificato di agibilità.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione, riportata nelle pagine successive del presente elaborato peritale, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al medesimo comune e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

#### **2.1.7) DISPONIBILITÀ DEL BENE.**

Il compendio immobiliare alla data odierna risulta libero da vincoli derivanti da contratti di locazione e/o comodato ma occupato dal fallito, sig. --- **OMISSIS** --- e dalla propria famiglia.

#### **2.1.8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

##### **2.1.8.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente ad

eccezione della **Trascrizione del 21.11.1996**, Registro Generale n°21563, Registro Particolare n°14982 relativa a **Scrittura Privata con sottoscrizione autentica per costituzione diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza)** stipulato dal notaio **Clara Calé** di Città di Castello (PG) in data **11.11.1996, Rep. n°76448**, a favore di **Campanelli Marco**, --- OMISSIS ---, **Falleri Domenica** e **Campanelli Olindo** e contro il sig. --- OMISSIS --- riguardante la costruzione di un garage delle dimensioni di ml 7.46 x 6.49 x 2.46 a distanza inferiore a quella minima di legge e dal confine (**allegato n°11**).

**2.1.8.2)VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E/O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA.**

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro

Pregiudizievoli a carico:

- del sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- OMISSIS ---;
- del sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- OMISSIS --- - C.F.: --- OMISSIS ---;

è emerso il seguente quadro:

a) **Iscrizione del 04.11.2019**, Registro Generale n°26616, Registro Particolare n°3796: **Ipoteca**

**giudiziale per la somma di € 15.013,47** a garanzia del capitale di € 10.371,34 derivante da decreto ingiuntivo costituita a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Monza (MI), Rep. n°1948, a favore di --- **OMISSIS** --- con sede in Cinisello Balsamo (MI) e contro il sig. --- **OMISSIS** ---. Grava su unità immobiliare abitativa con accessori pertinenziali siti in comune di Città di Castello (PG)Fraz.

Promano via G. Belli censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIa n°373 sub 4 e part.IIa 373 sub 2 graffato con il sub 6 in proprietà per la quotadi 1/1 al sig. --- OMISSIS ---.

a) **Trascrizione del 24.06.2021**, Registro Particolare n°17019, Registro Generale n°12565: **Sentenza dichiarativa di fallimento** come da atto giudiziario del **Tribunale di Perugia** del 09.06.2021, repertorio n°82, a favore di **Massa dei Creditori del fallimento della ditta individuale --- OMISSIS ---** e contro il sig. --- **OMISSIS ---**.

Grava su appartamento e pertinenze ubicati in comune di Città di Castello (PG) Fraz. Promano via G. Belli identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIIa n°373 sub 4 e part.IIIa 373 sub 2 graffato con il sub 6 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. -- **OMISSIS ---**.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per altri chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n°12**.

## **2.2) LOTTO N°2.**

**Fabbricato artigianale sito in Città di Castello (PG) Fraz. Promano via G. Gustinelli snc.**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, in proprietà per la quota di 1/2 al sig. --- **OMISSIS ---**, si distribuisce su due livelli, di cui uno totalmente interrato ed un fuori terra e si compone di vari magazzini al primo livello sottostrada e da un ampio locale destinato a "laboratorio di idraulica ed impianti di riscaldamento", mostra, ufficio amministrativo e doppi servizi al piano terra.

### **2.2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il compendio immobiliare in parola all'attualità è censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello (PG) al **foglio n°297 particella:**

- **n°473 sub 2**, Categoria D/1, Rendita € 2.169,12, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano terra;
- **n°473 sub 3**, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 115,00 mq, Superficie Totale 120,00 mq, Rendita € 1.716,44, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano terra;

- o **n°473 sub 4**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 168,00 mq, Superficie Totale 193,00 mq, Rendita € 268,97, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano primo sottostrada (**allegato n°13**).

L'intero compendio immobiliare è catastalmente intestato al sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- **OMISSIS** --- (C.F. : --- **OMISSIS** ---) e alla sig.ra --- **OMISSIS** --- nata a Città di Castello il --- **OMISSIS** --- (C.F.: --- **OMISSIS** ---) indicati in visura come proprietari quale trustee del Trust Promano uno, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno (**allegato n°13**); in ordine a tale intestazione si rimanda al punto 2.2.2 - Proprietà nel ventennio - della presente perizia con riguardo agli effetti ex art.64 Legge Fallimentare della trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento in epigrafe.

A dette porzioni immobiliari pertengono i diritti pro-quota sulle aree e sugli spazi che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi condominiali e che risultano censiti al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello al **foglio n°297 particella n°473 sub 6**, bene comune non censibile - corte condominale esterna e vano scala comune a tutti i subalterni in cui risulta suddiviso il mappale n°473 (**allegato n°13**).

#### **2.2.2) PROPRIETÀ NEL VENTENNIO.**

A seguito delle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato rilevato che la provenienza dell'immobile oggetto della presente consulenza è la seguente:

- **Atto di costituzione di vincolo in trust** a rogito **Notaio Pischetola Adriano** di Perugia (PG), **Rep. n°35836/11173**, trascritto a Perugia il 07.08.2019 al n°14240 del Registro Particolare e al n°20134 del Registro Generale, denominato "Trust Promano Uno" della durata di anni 20 con beneficiari finali i nipoti (ex filio) dei disponenti, sig.ri --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- (**allegato n°14**);
- **Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** stipulato il **24.06.1983** dalla **Dott.ssa Fulvio Fiori**, notaio in Città di Castello (PG), **Rep. n°30981**, trascritto a Perugia il 13.07.1983 al n°9456 del

Registro Particolare e al n°12952 del Registro Generale con cui veniva assegnato al sig. --- **OMISSIS** --- un lotto di terreno edificabile della superficie catastale di mq 1.635,00 e della superficie reale di mq 1.670,00 identificato al Nuovo Catasto Terreni del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIa n°473 (ex n°473/a) e n°499 (ex n°140/g) (**allegato n°15**).

Quindi sulla base dei titoli riportati ai punti che precedono il compendio immobiliare censito all'attualità al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello (PG) al **foglio n°297 part.IIa n°473 sub 2, 3 e 4**, risulta essere in proprietà, per la quota indivisa di 1/2, al sig. --- **OMISSIS** ---.

Devesi evidenziare che, per effetto della trascrizione della sentenza dichiarativa del Fallimento in epigrafe (**Trascrizione del 24.06.2021**, Registro Particolare n°17019, Registro Generale n°12565, a favore della **Massa dei Creditori del fallimento della ditta individuale --- OMISSIS ---** e contro il sig. --- **OMISSIS** ---), il sopra menzionato "Atto di costituzione di vincolo in trust a rogito Notaio Pischetola Adriano di Perugia (PG), Rep. n°35836/11173, trascritto a Perugia il 07.08.2019 al n°14240 del Registro Particolare e al n°20134 del Registro Generale" è da ritenersi inefficace ex lege ai sensi e per gli effetti dell'art. 64 della Legge Fallimentare, cosicché il bene di che trattasi è ad ogni effetto di legge di proprietà del sig. --- **OMISSIS** ---, per la quota indivisa di 1/2, ed è dunque ricompreso per tale quota nella massa attiva fallimentare destinata alla liquidazione in favore della massa dei creditori. Si precisa, per quel che occorrer possa, che avverso tale inefficacia ex lege il sig. --- **OMISSIS** --- ha proposto reclamo ex art.36 Legge Fallimentare, rigettato sia dal Giudice Delegato con provvedimento del 03.03.2022 sia dal Tribunale di Perugia con decreto del 09.05.2022 passato in giudicato.

### **2.2.3) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI.**

Il bene oggetto della presente trattazione è ubicato nella frazione di Promano del comune di Città di Castello (PG) e precisamente in via G. Gustinelli snc, ove insistono insediamenti a carattere residenziale urbani (singoli edifici e piccoli condomini) e artigianale (piccole attività di vicinato) che non presenta particolari forme di degrado e/o incuria.

L'accesso al compendio immobiliare avviene inizialmente da via Romana, arteria principale che collega Città di Castello ad Umbertide, per poi proseguire in via F.lli Ramaccioni, che si diparte perpendicolarmente dalla citata via Romana, percorrerla in direzione nord-est per circa 150 mt fino all'intersezione con via G. Gustinelli; da tale incrocio si prosegue, sulla destra, per ulteriori 200 mt per giungere al fabbricato oggetto della presente consulenza tecnica.

Il compendio immobiliare in parola è delimitato:

- nel lato est da "via G. Gustinelli", nello specifico dalla sede stradale e dai parcheggi pubblici, che costeggia l'intero complesso edilizio in tutta la sua lunghezza lungo l'asse nord/sud; la suddetta viabilità pubblica nella mappa è identificata con le particelle n°514 e n°515, catastalmente intestata al comune di Città di Castello, proprietario per la quota di 1000/1000 (**allegato n° 16**);
- nel lato sud dall'edificio di civile abitazione plurifamiliare e dalla relativa corte pertinenziale identificato con il mappale n°512, intestato catastalmente a molteplici soggetti (**allegato n° 16**);
- nel lato ovest in parte dal complesso edilizio e dalla relativa corte condominiale del fabbricato quadrifamiliare censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIIa n°479 sub vari di diverse proprietà (**allegato n° 16**);
- nel lato nord in parte dal terreno censito al mappale n°517 catastalmente intestato a GAB S.r.l., in parte dalla corte della porzione immobiliare censita al vigente catasto fabbricati al foglio n°297 part.IIIa n°1008 sub 1 graffato alle part.IIIe n°1018, n°1019 e n°1024 intestata a Burattini Emanuela e Polchi Enrico, proprietari ognuno per la quota indivisa di 1/2 (**allegato n° 16**).

L'ubicazione è **discreta** in quanto:

- il fabbricato è collocato in posizione centrale della Fraz. Promano del comune di Città di Castello, in una zona facilmente individuabile;
- l'edificio è facilmente raggiungibile a mezzo della viabilità ordinaria in una zona con buona disponibilità di spazi esterni per la sosta ed il parcheggio;

- il fabbricato è situato nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi ed infrastrutture (scuole, farmacie, negozi e supermercati, spazi verdi, banche, uffici privati e pubblici etc., etc.) presenti a circa 3,5 - 4,0 km nella frazione di Trestina;

Per ulteriori chiarimenti e per quanto non specificato si rimanda alla visione della fotogrammetria aerea di seguito riportata dove è indicato in giallo il limite planimetrico del compendio immobiliare ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica.



#### **2.2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

La porzione di fabbricato oggetto di valutazione, che si eleva in parte al piano terra ed in parte al primo livello sottostrada, ha una forma geometrica regolare; la struttura originaria è stata realizzata



nell'anno 1983, successivamente modificata fino a raggiungere l'attuale conformazione e superficie nell'anno 1987.

Internamente l'immobile è suddiviso in più zone ben distinte così come indicato di seguito; per descrivere sinteticamente le caratteristiche di ciascun corpo di fabbrica e per una maggiore facilità di lettura e d'immediata individuazione dei beni, lo scrivente ha ritenuto di far riferimento alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio (**allegato n°21**).

**a. Zona n°1 - Laboratorio - Piano Terra:**

Il corpo di fabbrica in oggetto, che si eleva sul solo piano terra, è costituito da un grande ambiente a pianta rettangolare, privo di partizioni, della superficie netta di **mq 566,25** e della superficie lorda totale o commerciale di circa **mq 590,23** ed era utilizzato dal fallito, come laboratorio di idraulica ed impianti per il riscaldamento.

L'accesso dal cortile esterno è garantito da due ampie porte carrabili posizionate rispettivamente nel prospetto nord ed in quello sud, realizzate con telai in profilati metallici e vetro, con apertura manuale a libro.

Costruttivamente il corpo di fabbrica ha una struttura portante puntiforme in cls armato ancorato, si presume, a plinti di fondazione sempre del medesimo materiale con interposte pareti perimetrali in pannelli prefabbricati pesanti di cemento armato precompresso aventi finitura a cemento liscio sia all'interno che all'esterno, privi della tinteggiatura superficiale.

Internamente il corpo di fabbrica ha caratteristiche e finiture del tipo medio poiché:

- il pavimento è del tipo industriale in battuto di cemento con strato di usura al quarzo in un normale stato di manutenzione e conservazione;
- l'illuminazione naturale è garantita da infissi in metallo e vetro a singola lastra posizionate nella parte alta delle pareti perimetrali;

- l'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti (plafoniere) installati a soffitto e collegati all'impianto elettrico posto in opera su canaline esterne in pvc con conduttori sfilabili e facente capo ad un quadro generale.

All'interno del volume principale, e precisamente nell'angolo sud-est, è presente un ambiente adibito a spogliatoio e servizio igienico per il personale addetto della superficie netta di **mq 8,50**.

Attualmente una parte del laboratorio, pari a **mq 340,00** circa, è utilizzato, unitamente alla mostra, all'ufficio amministrativo, alla zona servizi (**mq 134.90**) ed al magazzino al piano interrato (**mq 58.00**) di cui alla descrizione che segue e così come indicato nell'elaborato grafico specifico (**allegato n°23**), dalla ditta --- **OMISSIS** ---. senza nessun contratto di locazione e/ comodato d'uso.

#### **b. Zona n°2 - Mostra e ufficio amministrativo - Piano Terra.**

La zona mostra e l'ufficio amministrativi dell'attività sono ubicati sempre al piano terra del fabbricato artigianale; l'accesso avviene mediante un'ampia porta a tre ante simmetriche, posta nel prospetto est, realizzata con profilati metallici verniciati e vetro; oltrepassata il suddetto ingresso si accede ad un vano di grandi dimensioni di forma irregolare munito di grandi vetrine, poste nelle facciate est e nord che garantiscono sia l'illuminazione che l'aerazione naturale.

Il collegamento con il piano inferiore, di cui alla successiva descrizione, avviene tramite una scala interna a due rampe, posta nell'angolo nord-ovest dell'ambiente, ma anche a mezzo di una porta che la collega direttamente con il vano scala condominiale che permette l'accesso oltre al suddetto magazzino anche all'unità abitativa posta al piano primo di proprietà di terze persone estranee.

Oltre alla citata mostra, attualmente utilizzata come rivendita di materiale idrosanitari da ditta estranea al fallimento medesimo (--- **OMISSIS** ---), sono presenti al piano due ulteriori ambienti utilizzati rispettivamente come servizio igienico, completo di tutti i sanitari, e come ufficio amministrativo.

Il detto corpo di fabbrica ha un'area netta totale di mq 124,52 ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, di mq 134,90 circa.

Strutturalmente la porzione immobiliare è stato realizzato con struttura portante verticale a pilastri in calcestruzzo armato gettati in opera e pareti perimetrali in muratura di laterizio esternamente intonacate ma non tinteggiate; i solai interpiano si presume abbiano una struttura portante in travi di cemento armato prefabbricati con interposti elementi in laterizio.

### **c. Zona n°3 - Magazzino.**

Il piano interrato, interamente utilizzato come magazzini, è suddiviso in sei vani di varie dimensioni e metrature e sono attualmente utilizzati:

- cinque vani come deposito di materiale di vario genere e cose dismesse e si trovano allo stato grezzo costruttivo e privi di qualsiasi finitura quali intonaci, pavimenti, tinteggiature, etc., etc.;
- un ulteriore magazzino, precisamente quello planimetricamente ubicato a nord del corpo di fabbrica, che costruttivamente risulta completamente ultimato in tutte le sue parti.

Il detto corpo di fabbrica, costruttivamente realizzato in calcestruzzo armato in opera, ha un'area netta totale di mq 44,47 per la porzione completamente ultimata e di mq 95,46 per la **restante porzione** ed una **superficie commerciale complessiva**, filo muro esterno e mezzeria muro comune, rispettivamente di mq 58,00 circa e di mq 105,84 circa.

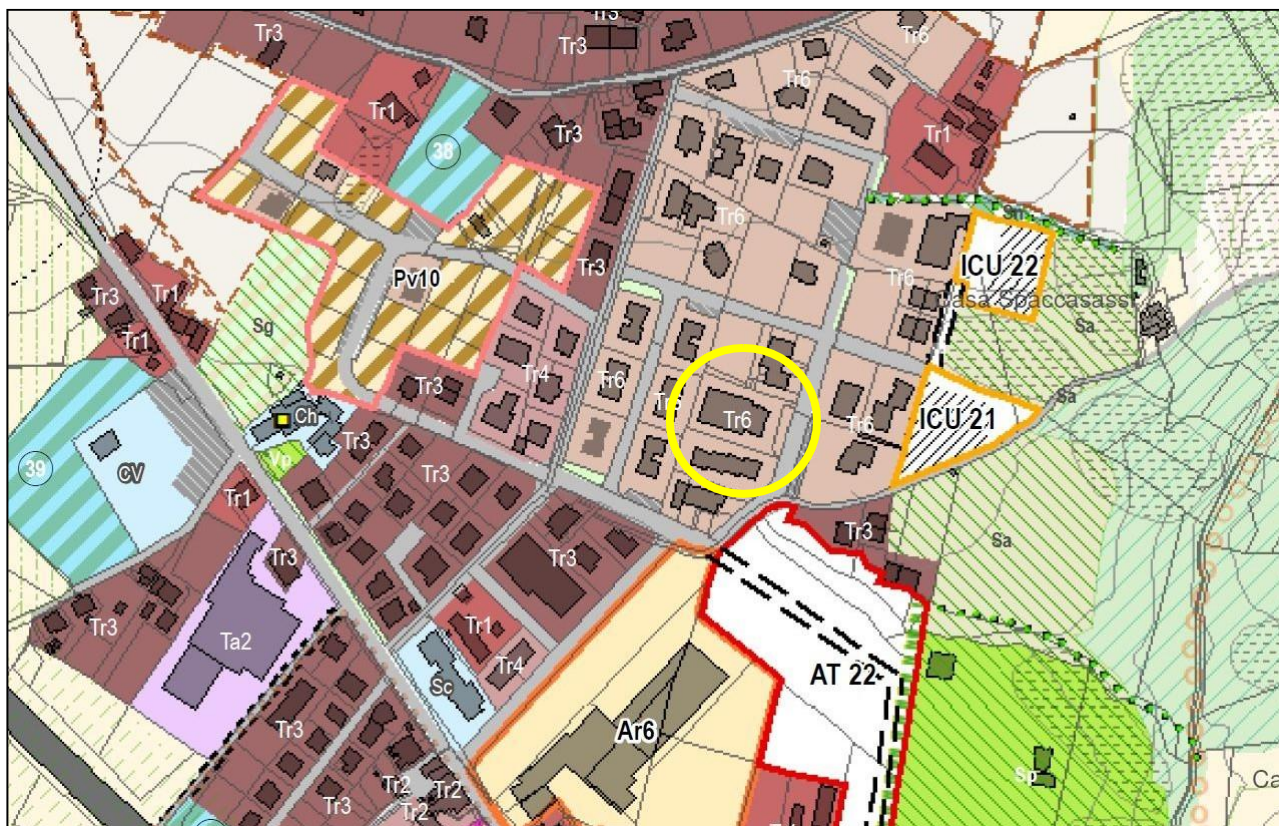
Nel complesso l'immobile si presenta normalmente conservato non apparendo alla vista situazioni di particolare degrado, fatta eccezione per quelle cagionate dalla naturale vetustà; non sono state individuate carenze costruttive. che ne possano pregiudicare l'uso.

**Si fa presente inoltre che tutte le porzioni immobiliari descritti ai punti che precedono sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e che per tutti gli impianti tecnologici non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" e il relativo "Libretto di Impianto".**

A miglior precisazione di quanto fin qui esposto e per quanto non chiarito si rinvia alla visione documentazione fotografica dello stato dei luoghi (**allegato n°17**), degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal comune di Città di Castello (**allegato n°20**) e delle planimetrie catastali depositate agli atti del Catasto Fabbricati (**allegato n°21**).

### **2.2.5) DESTINAZIONE URBANISTICA.**

L'area su cui insiste il fabbricato di proprietà del sig. --- **OMISSIS** --- è classificata dal vigente **Piano Regolatore Generale Vigente - Parte Operativa** del comune di **Città di Castello** approvato con Delibere del Consiglio Comunale n°1 del 20.01.2020 come **Zona Tr<sub>6</sub> – Tessuto di impianto recente a pianificazione unitaria**. In dette zone vale disciplina del piano attuativo che li ha generati. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione degli estratti del P.R.G. di seguito riportati:



## 2.2.6) CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE.

Da accertamenti e ricerche eseguite presso il comune di Città di Castello - Sportello Unico per l'Edilizia e l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio per la verifica della regolare posizione del compendio immobiliare di cui alla descrizione che precede è emersa la seguente situazione:

- il **30.12.1983**, a seguito della domanda inoltrata dal sig. --- **OMISSIS** ---, con allegati elaborati progettuali e relazioni tecniche, il comune di Città di Castello rilasciava "**Concessione n°3727**" per "**Costruzione edificio artigianale e residenziale**" sito in Loc. **Promano** (**allegato n°18**);
- il **18.11.1985** il comune di Città di Castello rilasciava "**Concessione n°3727**" avente ad oggetto "**Variante alla concessione pari numero**" sempre relativa alla costruzione di un fabbricato artigianale ubicato in loc. **Pramano** (**allegato n°19**);
- il **06.10.1987**, a seguito della domanda inoltrata dal sig. --- **OMISSIS** ---, con allegati elaborati progettuali e relazioni tecniche, il comune di Città di Castello rilasciava "**Concessione n°3727**" per "**Variante alla concessione pari numero**" dell'opificio artigianale sito in Loc. **Promano** (**allegato n°20**);
- il **01.10.1986** il **Geom. Renzo Bianchi** depositava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia gli elaborati grafici delle porzioni di immobile censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIa n°473 sub 2 e sub 3 (**allegato n°21**);
- il **04.06.2010** l'**Arch. Bruno Bianchi** depositava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia la planimetria dei magazzini al piano interrato identificati al vigente Catasto Fabbricati del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.IIa n°473 sub 4 acquisita agli atti catastali al prot. PG 0181660 (**allegato n°21**);

Da un raffronto fra gli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Città di Castello (**allegato n°20**), le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate e quanto rilevato nei luoghi è stato riscontrato

che l'immobile nel suo complesso è pressoché conforme ai titoli abilitativi rilasciati ad eccezione di piccole variazioni e di un divisorio interno al piano interrato che suddivide la parte di fabbricato destinata a magazzino completamente ultimata da quella in corso di ultimazione.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si ritiene sia necessario:

- presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Città di Castello, una pratica edilizia in sanatoria e/o accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n°1/2015 per la regolarizzazione delle difformità edilizie - urbanistiche rilevate rispetto ai titoli abilitativi;
- inoltrare al comune di Città di Castello, dopo la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, richiesta del certificato di agibilità poiché non mai stato richiesto dalla proprietà.

Tutto quanto sopra esposto rimarrà a carico del nuovo acquirente (che vi dovrà provvedere a propria cura e spese) poiché il sottoscritto ha tenuto conto nella propria valutazione, riportata nelle pagine successive del presente elaborato peritale, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria da versare al medesimo comune e dei costi necessari per la redazione delle pratiche burocratiche sopraelencate.

#### 2.2.7) DISPONIBILITÀ DEL BENE.

Il compendio immobiliare alla data odierna risulta libero da vincoli derivanti da contratti di locazione e/o comodato ma parzialmente occupato dalla ditta --- **OMISSIS** --- che svolge la propria attività su porzione del laboratorio, sull'intera mostra con annesso ufficio, servizi al piano terra e magazzino al piano interrato come da elaborato grafico che si **allega** sotto il n°23 ove si evincono le superfici utili dei singoli ambienti.

#### 2.2.8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

##### 2.2.8.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non sono stati rilevati vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico del nuovo acquirente

## 2.2.8.2) VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E/O REGOLARIZZATI

### DALLA PROCEDURA.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - relativamente ad eventuali Iscrizioni e Trascrizioni Contro Pregiudizievoli a carico:

- del sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- **OMISSIS** ---;
- del sig. --- **OMISSIS** --- nato a Città di Castello il --- **OMISSIS** --- - C.F.: --- **OMISSIS** ---;

è emerso il seguente quadro:

b) **Iscrizione del 04.11.2019**, Registro Generale n°26616, Registro Particolare n°3796: **Ipoteca giudiziale per la somma di € 15.013,47** a garanzia del capitale di € 10.371,34 derivante da decreto ingiuntivo costituita a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Monza (MI), Rep. n°1948, a favore di --- **OMISSIS** --- con sede in Cinisello Balsamo (MI) e contro il sig. --- **OMISSIS** ---. Grava su unità immobiliare artigianale con accessori pertinenziali siti in comune di Città di Castello (PG) Fraz. Promano via G. Gustinelli censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.lla n°473 sub 2, sub 3 e sub 4 in proprietà per la quota di 1/2 al sig. --- **OMISSIS** ---;

b) **Trascrizione del 24.06.2021**, Registro Particolare n°17019, Registro Generale n°12565: **Sentenza dichiarativa di fallimento** come da atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 09.06.2021, repertorio n°82, a favore di **Massa dei Creditori del fallimento della ditta individuale** --- **OMISSIS** --- e contro il sig. --- **OMISSIS** ---.

Grava su opificio artigianale ubicato in comune di Città di Castello (PG) Fraz. Promano via G. Gustinelli identificato al vigente catasto fabbricati del comune di Città di Castello al foglio n°297 part.lla n°473 sub 2, sub 3 e sub 4 in proprietà per la quota di 1/2 al sig. --- **OMISSIS** ---.

Non sono state rilevate ulteriori restrizioni oltre a quelle sopra riportate; per altri chiarimenti e per quanto non specificato, si rimanda alla visione dell'**allegato n° 12**.

### **3) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Per la valutazione del compendio immobiliare in parola si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando gli immobili di cui si tratta, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quello in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni normali e successivamente apportando al processo di stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima.

Per l'applicazione di tale metodo lo scrivente ha eseguito una preliminare ed approfondita indagine conoscitiva necessaria alla definizione dei prezzi unitari di beni paragonabili a quelli oggetto di stima per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione etc., etc., presso studi notarili, agenzie immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili.

I dati così raccolti sono stati comparati:

- a valori certi riportati su documenti di trasferimento e su atti di mutuo ipotecario d'immobili simili a quelli in esame;
- ai valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e nel Listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla locale Camera di Commercio.

Il parametro scelto per la valutazione **dei fabbricati** è la **superficie commerciale**, espressa in metri quadrati, data dalla superficie dell'edificio comprendendo i muri (superficie lorda) più la superficie lorda di eventuali pertinenze, rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Città di Castello (PG) e da misurazioni effettuate sul posto, a cui si applicheranno i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle



stime, così come previsto dalla Norma UNI 10750/2005, attualmente sostituita dalla Norma UNI EN 15733/2011, e dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n°138.

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale dei fabbricati sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne, mentre i muri in comunione con altre unità immobiliari sono stati conteggiati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal suddetto dal D.P.R. 138/98.

Oltre a quanto sopra specificato per la valutazione si è anche tenuto conto del particolare momento economico e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevato numero d'immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, della discreta ubicazione dell'edificio rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e alle infrastrutture, del grado di commerciabilità, della destinazione d'uso, delle caratteristiche architettoniche e strutturali, della vetustà, della dotazione d'impianti tecnologici, dei piazzali esterni di pertinenza, dello stato di manutenzione e conservazione, degli abusi rilevati e dei relativi costi di regolarizzazione, della destinazione urbanistica prevista dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Città di Castello, dell'assenza del certificato di agibilità relativamente all'edificio artigianale e dell'assenza di garanzia per vizi occulti (**Tabella n°1 e n°2**);

In base ai criteri innanzi riportati ed ai i valori unitari, scaturiti da indagini eseguite a parte, si sono ottenuti i seguenti valori:

**Tabella n°1**

LOTTO N°1- Immobile sito in Fraz. Promano via G. Belli n°4 in proprietà per la quota di 1/1 al sig. --- OMISSIS ---						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
2.1.4)	Appartamento	129,00	100%	129,00	850,00	109.650,00
2.1.4)	Terrazzo	42,08	25%	10,52	850,00	8.942,00
2.1.4)	Garage	81,20	50%	40,60	850,00	34.510,00
2.1.4)	Cantina	34,78	50%	17,34	850,00	14.739,00

2.1.4)	Centrale Termica	5,72	40%	2,29	850,00	1.946,50
<b>Totale</b>		292,78		199,75	850,00	<b>169.787,50</b>
che si arrotonda a						<b>170.000,00</b>

Tabella n°2

LOTTO N°2- Immobile sito in Fraz. Promano via G. Gustinelli snc in proprietà per la quota di 1/2 al sig. --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---						
Riferim. Descrizione	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
2.2.4)	Laboratorio	590,23	100%	590,23	220,00	129.850,60
2.2.4)	Mostra	134,90	100%	134,90	700,00	94.430,00
2.2.4)	Magazzino	58,00	100%	58,00	300,00	17.400,00
2.2.4)	Magazzino	105,84	100%	105,84	200,00	21.168,00
<b>Totale</b>						<b>262.848,60</b>
quota di proprietà di 1/2						<b>131.424,30</b>
che si arrotonda a						<b>131.500,00</b>

Il valore complessivo di tutti i beni immobili in attivo al fallimento "--- OMISSIS ---" è il seguente:

- ✓ Lotto n°1: € 170.000,00
  - ✓ Lotto n°2: € 131.500,00
- Per un totale di: € **301.500,00**

I valori sopra determinati rappresentano il prezzo di comune commercio per i beni esaminati nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

#### **4) FORMULAZIONE DEL BANDO DI VENDITA E DELL'ORDINANZA DI VENDITA.**

Visto quanto esposto nei precedenti capitoli lo scrivente ritiene, come peraltro già indicato, che il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza debba essere messo in vendita in **DUE**

**LOTTI**, separati e distinti, così concepiti e formulati:

## LOTTO N°1.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti al sig. --- **OMISSIS** --- su porzione di fabbricato di civile abitazione su edificio bifamiliare sito in comune di Città di Castello Fraz. Promano via G. Belli n°4 composto da: 1) appartamento al piano primo con accesso da scala condominiale suddiviso in ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucina, bagno si servizio, tre camere, servizio igienico principale, ripostiglio della superficie commerciale di **mq 129,00 circa** oltre a balconi esterni della superficie totale di **mq 42,08 circa**; 2) garage posto al piano terra della superficie commerciale di circa **mq 81,20 circa**; 3) locali accessori destinati a cantina e servizio igienico **mq 34,78 circa**; 4) centrale termica al piano terra della superficie lorda di **circa mq 5,72**; 4) corte esterna esclusiva e pertinenziale utilizzata come spazi di manovra e parcheggi oltre a diritti pro-quota sulle aree condominiali.

Il tutto posto a confine con spazi condominiali, via G. Belli, --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ---, --- **OMISSIS** ---e --- **OMISSIS** ---, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di Città di Castello (PG) al **foglio n°297 particella n°373 sub 2 graffato con il sub 6**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,0 vani, Superficie Totale 160,00 mq, Superficie Totale escluso Aree Scoperte 151,00 mq, Rendita € 542,28, indirizzo via Giuseppe Gioacchino Belli n°4, Piano terra e primo e al **foglio n°297 particella n°373 sub 4**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 78,00 mq, Superficie Totale 86,00 mq, Rendita € 149,05, indirizzo via Giuseppe Gioacchino Belli n°4, Piano terra.

**Sono necessarie pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale delle suddette unità immobiliari.**

**Stato di occupazione: occupato dal fallito e della propria famiglia.**

**PREZZO BASE DI VENDITA: € 170.000,00** (diconsi euro centosettantamila/00).

## LOTTO N°2.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 spettanti al sig. --- **OMISSIS** --- su porzione di fabbricato di a destinazione mista sito in comune di Città di Castello Fraz. Promano via G. Gustinelli snc composto da: 1) Laboratorio artigiano al piano terra con servizio igienico per il personale della superficie commerciale di **mq circa 590,23**; 2) Mostra, ufficio amministrativo e servizio igienico al piano terra della superficie commerciale totale di **mq 134,90 circa**;

3) Magazzini al piano interrato, costruttivamente in parte ultimati ed in parte da completare, della superficie commerciale complessiva, di **mq 58,00 circa** per la porzione ultimata e di **mq 105,84 circa** per la porzione da ultimare.

Il tutto posto a confine con parti comuni, via G. Gustinelli snc, Burattini Emanuela e Polchi Enrico, salvo altri e più esatti confini.

Catastalmente risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Città di Castello (PG) al foglio n°297 particella n°473 sub 2, Categoria D/1, Rendita € 2.169,12, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano terra, **particella n°473 sub 3**, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 115,00 mq, Superficie Totale 120,00 mq, Rendita € 1.716,44, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano terra, **particella n°473 sub 4**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 168,00 mq, Superficie Totale 193,00 mq, Rendita € 268,97, indirizzo via Gualtiero Gustinelli snc, Piano primo sottostrada

**PREZZO BASE DI VENDITA: € 131.500,00** (diconsi euro centotrentunomilacinquecento/00).

**Stato di occupazione: occupato in parte dal fallito e in parte dalla soc. --- OMISSIS --- senzatitolo.**

**Sono necessarie pratiche per la regolarizzazione edilizia-urbanistica del compendio immobiliare.**

## **5) BENI MOBILI.**

### **5.1) DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di attrezzature funzionali ed accessorie per processi lavorativi legati all'assemblaggio, al montaggio, alla lavorazione e al deposito di impianti idraulici.

I beni inventariati sono stati suddivisi nelle categorie di seguito indicate:

- 1) **Macchinari e Attrezzature:** sono rappresentate da macchine, in alcuni casi anche molto datate e prive di valori rilevanti, ma necessarie all'attività svolta. Sono costituite da utensileria varia, in parte in disuso e/o non funzionante, banchi da lavoro artigianali, carrelli, sega a disco, trapano, morse, mole, compressori, pressa per curvatura tubi, stendi tubi, filiere, carotatrici, pompe a immersione, saldatrici, bilancia, mola, saldatrici, smerigliatrici, bilancia, pinze, scaffalature etc. etc.;
- 2) **Giacenze di Magazzino:** trattasi di materiale di consumo (calate in rame, curve, raccordi, ventilconvettori, condizionatore, radiatori, boiler, calotte, riduzioni, manicotti, giunti, tubi in acciaio, in rame, riduzioni varie, tubi in pvc per impianto a pavimento, braca, tappi ispezione, calate parafoglie, amburghesi, collettori per impianto a pavimento, valvole a sfera, riduzioni in ottone, bocchettoni, filtri gas metano, centralina caldaia, kit scarico fumi, curve di varie dimensioni, attacchi etc. etc.) destinato ed utilizzato nel ciclo lavorativo;
- 3) **Automezzi:** trattasi di un'automobile per il trasporto di persone, di un furgone e di un autocarro cassonato utilizzati per il trasporto in conto proprio di merci e/o materiali utilizzati nei processi lavorativi svolti dal fallito (realizzazione impianti termo-idraulici e opere connesse).

### **5.2) METODO DI VALUTAZIONE**

Nell'elaborazione della valutazione ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- **metodo di stima per comparazione**, basato sul confronto con beni simili o quasi simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, ed oggetto di recenti valutazioni e/o transazioni;
- **metodo del "costo"**, basato sul principio di sostituzione, che esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per sostituire un bene con un altro avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello in esame; il valore viene calcolato applicando, al costo di sostituzione a nuovo, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnologica ed economica attribuibili al cespite al momento della stima.

A seconda del tipo di bene stimato si è proceduto all'applicazione di un singolo metodo o all'integrazione dei due procedimenti, tenendo conto anche di quanto specificato in seguito:

- 1) **Macchinari e attrezzature** (Rif. Tabella n°3 - pag.38 ): la stima di mercato dei beni è stata redatta facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche costituite dalle varie pubblicazioni di settore riportanti le quotazioni medie e svolgendo indagini presso i rivenditori di beni analoghi per tipologie e caratteristiche.

In particolare, stante l'eterogeneità dei beni rinvenuti, è stato preso a riferimento il costo storico dei singoli cespiti, operando specifici deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione, all'usura ed all'obsolescenza del bene tenendo anche in considerazione la possibilità di ricollocarli nel libero mercato con più o meno facilità.

Il valore è stato redatto controllando solo visivamente lo stato di conservazione dei beni; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria (**Documentazione fotografica - allegato n°22**);

- 2) **Giacenze di Magazzino** (Rif. Tabella n°4 - pag.40 ): per quanto attiene la valutazione delle materie per la lavorazione è stato considerato che ci si trova in presenza di materiale di consumo di piena e pronta disponibilità e giacente nello stabilimento della società dalla data di chiusura

delle attività produttive. La valorizzazione economica dei singoli cespiti si è fondata sul costo di acquisto del materiale a cui sono stati applicati dei coefficienti correttivi per adeguarla all'attuale stato della merce (**Documentazione fotografica - allegato n°22**);

- 3) **Automezzi** (Rif. Tabella n°5 - pag.40): per la quotazione dei cespiti si è proceduto, oltre a verificare tramite riviste specializzate del settore, ad un riscontro presso i rivenditori autorizzati della commerciabilità degli stessi, tenendo conto dell'anno di immatricolazione, del chilometraggio, delle specifiche condizioni d'uso e manutenzione dei mezzi, nonché dell'assenza delle normali garanzie fornite dai concessionari e/o rivenditori. (**Documentazione fotografica - allegato n°22**)

### **5.3) VALUTAZIONE ECONOMICA DEI SINGOLI BENI**

La quotazione dei beni inventariati oggetto della presente relazione tecnica estimativa è la seguente:

**Tabella n. 3**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q. tà</i>	<i>MACCHIANARI E ATTREZZATURE</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>CAPANNONE (PIANO TERRA) Fraz. Promano Via G. Gustinelli Snc</b>					
1	1	Sega a disco Imet Record (A) con supporto	Normale	n° 1-2	250,00
2	4	Scala in ferro componibile	Normale	n° 3	40,00
3	1	Trapano a Colonna Ambros	Mediocre	n° 4	330,00
4	1	Morsa con Cavalletto Porta tubi	Mediocre	n° 5	20,00
5	1	Banco da lavoro ferro rotondo	Mediocre	n° 6	5,00
6	1	Mola da banco el bieffe	Mediocre	n° 7	10,00
7	1	Compressore Black & Decker	Mediocre	n° 8	10,00
8	1	Pressa per Curvatura Tubi	Mediocre	n° 9	10,00
9	1	Pompa per pulizia impianto REMSE-PUSH	Mediocre	n° 10	60,00
10	1	Pompa per immersione	Mediocre	n° 11	10,00

11	1	Carrello con ruote	Normale	n° 12	5,00
12	3	Cavalletti con 1 morsa	Mediocre	n° 13	5,00
13	1	Stendi Tubi HYLLUS	Mediocre	n° 14	70,00
14	1	Carotatrice con supporto e 9 bicchieri	Mediocre	n° 15-16-17	700,00
15	1	Filiera FEFI 91	Normale	n° 18-19	100,00
16	1	Filiera RIDGID 300	Normale	n° 20	100,00
17	3	Pompe a immersione	Mediocre	n° 21	15,00
18	1	Tagliaferro	Normale	n° 22	5,00
19	1	Termo specchio Tipo 2S190 con supporto	Mediocre	n° 23 -24	100,00
20	1	Piega tubi a mano	Normale	n° 25- 26	10,00
21	1	Pompa per impianti	Mediocre	n° 27	50,00
22	1	Banco da lavoro con morsa	Mediocre	n° 28	90,00
23	1	Piegatubi Satiler	Normale	n° 29	30,00
24	1	Carrello su ruote	Mediocre	n° 30	0,00
25	1	Bilancia Bascula	Mediocre	n° 31	90,00
26	1	Saldatrice	Non Funzionante	n° 32	5,00
27	1	Parete porta attrezzi	Mediocre	n° 33	5,00
28	1	Verricello Elettrico con argano	Mediocre	n° 34	80,00
29	2	Saldatrici per tubi	Non Funzionanti	n° 35	5,00
30	1	Argano a Scoppio	Mediocre	n° 36	120,00
31	4	Pinze cesoie	Normali	n° 37	5,00
32	1	Scaffalatura medio pesante in ferro (10,00 x 5,50 x 0,80)	Normale	n° 38	350,00
<b>ABITAZIONE (PIANO TERRA - GARAGE) Fraz. Promano Via G. Belli n°4</b>					
33	1	Trapano Hilti TE 75 elettrico	Normale	n° 39	100,00
34	1	Trapano HILTI TE 6-A batteria	Normale	n° 40	100,00
35	2	Giratubi	Normale	n° 41	5,00
36	1	Trapano avvitatore a batteria WURTH	Normale	n° 42	20,00



37	1	Smerigliatrice a Batteria WURTH	Normale	n° 43	80,00
38	1	Trapano avvitatore a Batteria	Normale	n° 44	20,00
39	1	Cassetta metallo portattrezzi	Normale	n° 45	5,00
40	1	Piegatubi elettrica	Normale	n° 46	30,00
<b>TOTALE ATTREZZATURE €</b>					<b>3.035,00</b>

**Tabella n. 4**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>GIACENZE DI MAGAZZINO</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>CAPANNONE (PIANO TERRA) Fraz. Promano Via G. Gustinelli Snc</b>					
41	Varie	curve e calate in rame, Raccordo in ferro, curve a TI, gomuti, ventilconvettore, radiatore, condizionatore, radiatori in ghisa e ferro a più elementi, boiler, mensole in rame, calotte, riduzioni, manicotti, giunti, TI in polipropilene, tubi acciaio isolato doppia parete, tubo rame da esterno, manicotto per riparazione, manicotto esterno, tappo ispezione, riduzione varie, tubi innesto, tubi in pvc per impianto a pavimento, pannelli isolanti, brache a saldare, curve a saldare di varie dimensioni, gomiti zincati, tappi ispezione, terminali calate, calate rame quadrate, Tubi isolanti, collettori pe rimpianto a pavimento, valvole, nipples zincati, valvole a sfera, riduzioni in ottone, bocchettoni zincati e ottone, filtri gas metano, collettori complanari, centralina caldaia riello, manometro autoclave, silenziatore elicoidale modulare, kit scarico fumi, manicotti, bulloni e viti varie, etc	Normale	n° da 47 a 97	<b>17.290,00</b>
<b>TOTALE GIACENZE €</b>					<b>17.290,00</b>

**Tabella n. 5**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>AUTOMEZZI Descrizione del bene</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. fotografica</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>ABITAZIONE (PIANO TERRA - GARAGE) Fraz. Promano Via G. Belli n°4</b>					
42	1	Autovettura marca "Mercedes-Benz modello "E 320" - Targa --- OMISSIS --- - data di immatricolazione:20.05.2005 senza libretto di circolazione - Km	normale		

		apparenti: non rilevabili.		n°98-99-100	700,00
43	1	Furgone per trasporto cose in conto proprio marca "FIAT" modello "Ducato" - Targa --- OMISSIS --- - data di immatricolazione:03.04.1998 - Km apparenti rilevati: 381216 circa.	normale	n°101-102-103	500,00
3	1	Autocarro per trasporto cose in conto proprio marca "Renault" modello "Dci 140" - Targa - data di immatricolazione:15.12.2004 - Km apparenti rilevati: 345993 circa - allestito con cassone fisso.	normale	n°104-105-106	1.500,00
<b>Totale Automezzi</b>					<b>2.700,00</b>

Il valore complessivo di tutti i beni mobili in attivo al fallimento della soc. "--- OMISSIS ---" è il seguente:

- 1) Macchinari e attrezzature: € 3.035,00  
2) Giacenze di magazzino: € 17.290,00  
3) Automezzi: € 2.700,00

per un totale di: € 23.025,00

Si rimarca che la mancanza di assistenza tecnica specializzata non ha reso possibile effettuare sui macchinari e attrezzature da lavoro una verifica funzionale più approfondita che avrebbe evidenziato eventuali difetti e/o manchevolezze non rilevabili direttamente a vista; pertanto non è possibile escludere la presenza di vizi occulti.

Inoltre, non avendo a disposizione la documentazione e/o i libretti, non si ha certezza sul fatto che siano stati sottoposti alle revisioni periodiche previste dalle norme.

La presente perizia, pertanto, non presta alcuna garanzia in ordine alla rispondenza dei macchinari e delle attrezzature alle vigenti norme in materia di sicurezza, la cui verifica è demandata al futuro acquirente.

Lo stesso acquirente si farà espressamente carico di adeguare i macchinari per la produzione e le attrezzature alle normative vigenti in materia prima della loro messa in esercizio.

## **6. DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE PORZIONE DI IMMOBILE OCCUPATA SENZA**

### **TITOLO.**

Per la valutazione del canone di locazione si è usato il metodo di stima per comparazione, cioè raffrontando la porzione immobile di cui si tratta, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti locazioni mirando innanzitutto a determinare il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni normali e successivamente apportando alla stima opportune aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore alle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della stima.

Si è anche tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché dei dati risultanti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dal listino dei prezzi degli immobili della locale Camera di Commercio di Perugia.

Il parametro scelto per la valutazione della porzione di fabbricato è la superficie commerciale, così come determinata al capitolo 2.2.4 - Descrizione dell'immobile - data dalla superficie dell'unità immobiliare comprendendo i muri (superficie lorda) rilevata dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Città di Castello (PG) e da misurazione eseguiti sui luoghi

Lo scrivente precisa inoltre che nella determinazione della superficie commerciale sono state incluse le superfici delle pareti divisorie interne (portanti e non) e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con altre unità immobiliari e con le parti condominiali sono stati conteggiati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, così come previsto dal dal D.P.R. 138/98.

Inoltre si è anche tenuto conto:

- dell'ubicazione dell'immobile e del grado di commerciabilità;
- della destinazione d'uso e delle caratteristiche della porzione di fabbricato;
- della vetustà dell'immobile ove è inserita il corpo di fabbrica in parola;
- dello stato di manutenzione e conservazione;

In base ai criteri innanzi riportati il valore unitario di locazione ottenuto per l'immobile è di €/mq 2,00 per mese.

Pertanto il valore locativo mensile dell'intero compendio occupato senza titolo dalla --- OMISSIS --- s.r.l. è il seguente:

$\text{mq } (340,00 + 134,90 + 58,00) \times \text{€/mq } 2,00 = \text{€ } 1.065,80$  che si approssima ad **€ 1.065,00**

#### **4) CONCLUSIONI.**

- Il valore dei beni immobili di proprietà del sig. --- **OMISSIS** --- descritti nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammontano ad **€ 301.500,00** (diconsi euro trecentounomilacinquecento/00)
- Il valore venale complessivo dei beni mobili inventariati, **stimati singolarmente**, è pari ad **€ 23.025,00** (diconsi euro ventitremilaventicinque/00).

Tale valutazione ha tenuto conto sia della disponibilità sul mercato di macchine ed attrezzature uguali e/o similari, sia della mancanza di garanzia sull'effettiva funzionalità, non essendo stato possibile verificarla nel corso del sopralluogo, sia dello stato di conservazione, in alcuni casi ritenuto pessimo, sia della vetustà tecnica.

- Il valore mensile di locazione della porzione di fabbricato occupato senza titolo dalla --- OMISSIS --- s.r.l. è di **€/mese 1.065,00**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Testina, lì 21.04.2023

**Il Tecnico Estimatore**

**Geom. Luca Medici**