

Assisi 05.05.2014

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### Concordato Preventivo n. 5/2014

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna DE MARTINO  
Commissari Giudiziali: Dott.ssa Paola GRASSELLI  
Dott. Roberto MUZII

### RELAZIONE DI STIMA

dei beni **immobili** della

con sede in Corciano, Via Luigi Einaudi, 52

nonché del bene **immobile** messo a disposizione del socio

**Sig.** , nato a

N. 17 allegati  
e documentazione fotografica



## DATI DEL C.T.U.

La presente relazione tecnica è stata redatta dal Geom. Stefano Cannoni, nato a Perugia il 17.03.1968 e residente in Assisi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n. 1031 e all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3.742.

## NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con Ordinanza del 18.02.2014 il Sig. Giudice Delegato ha disposto la nomina del C.T.U. il quale, in data 27.02.2014, ha prestato il giuramento di rito di fronte allo stesso, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

*"Proveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e immobili del concordato (nonché del bene messo a disposizione dal socio), indicando i criteri di valutazione adottati, nonché a valutare la congruità del canone di affitto dell'azienda e delle relative rimanenze"*

*(allegato 1)*

## PROCEDURA ADOTTATA

Il sottoscritto, in ottemperanza al suddetto incarico, presa visione della documentazione e gli atti del procedimento, effettuate le opportune visure ipotecarie e catastali, assunte le informazioni presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Corciano, reperendo inoltre tutte le ulteriori

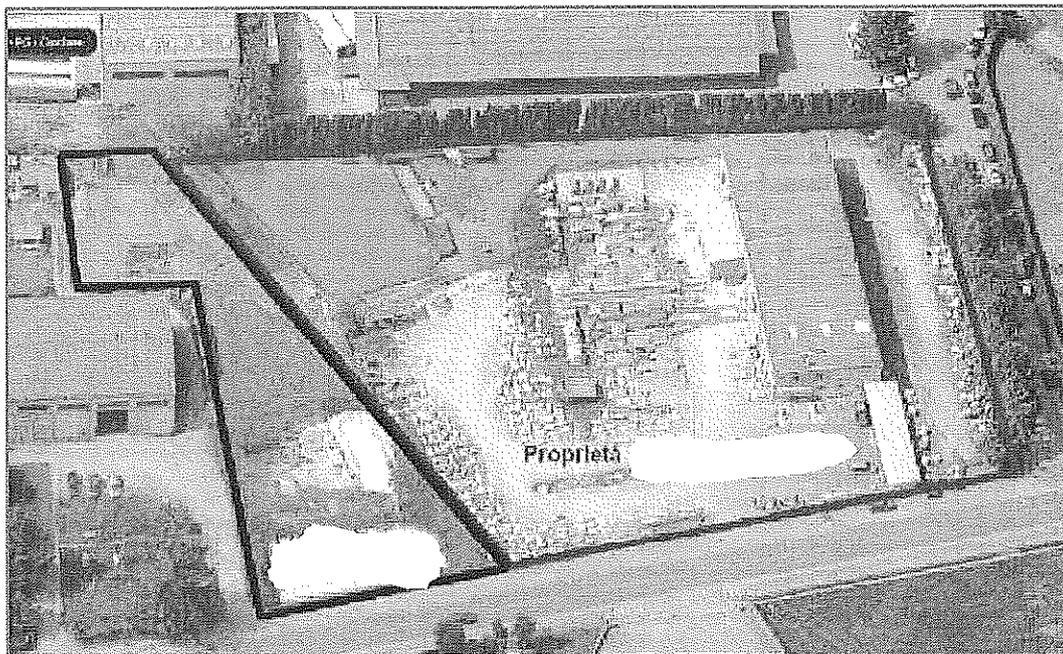
informazioni di natura tecnica ritenute utili, ha redatto la presente relazione di stima che ha ritenuto opportuno articolare ne seguenti capitoli essenziali:

- ✓ Sommara descrizione del compendio immobiliare  
oggetto di stima ..... pag. 3
  
- ✓ Criterio estimativo assunto ..... pag. 4
  
- ✓ Descrizione e valutazione dei beni immobili  
di proprietà della ..... pag. 5  
Valutazione ..... pag. 14
  
- ✓ Valutazione sulla congruità del canone di affitto ..... pag. 15
  
- ✓ Descrizione e valutazione del bene immobile  
messo a disposizione dal socio Sig. .... pag. 18  
Valutazione ..... pag. 22

## SOMMARIA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

La "1" opera da molto tempo nell'ambito della lavorazione e rivendita di pietre e marmi, svolgendo questa attività presso l'immobile di proprietà, ubicato in Comune di Corciano - Via Luigi Einaudi civ. 52, rappresentato da un appezzamento di terreno, coperto e scoperto di catastali mq. 8.200, con sovrastante capannone di tipo artigianale/industriale, attrezzato per la lavorazione del marmo.

Il bene immobile messo a disposizione dal socio Sig. è invece rappresentato da un appezzamento di terreno edificabile, di forma irregolare ed esteso per catastali mq. 2.012, confinante con quello della



### CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili che seguono è quello "sintetico-comparativo", cioè raffrontando il bene da stimare, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore operativi nel contesto dell'immobile al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare della zona per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione, caratteristiche costruttive ecc. a quello oggetto di stima, nonché presso la banca dati del borsino immobiliare della Provincia di Perugia.

I dati così reperiti sono stati poi perequati/ragguagliati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche del bene in questione, tenendo in considerazione ogni peculiare elemento che possa influire in positivo e/o in negativo sui valori noti.

E' doveroso altresì ricordare che tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su informazioni raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo utilizzati e scelta la comparazione di mercato, a cui perverrebbero anche altri periti in caso di analoga valutazione.

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ  
DELLA**

**DESCRIZIONE**

In Comune di Corciano - Via Luigi Einaudi civ. 52, appezzamento di terreno coperto e scoperto di catastali mq. 8.200 con entrostante un capannone artigianale/industriale attrezzato per la lavorazione di pietre e marmi. (*allegato 2*)

Il fabbricato, comprende un corpo elevato di un piano fuori terra (h. 6,50), adibito alla lavorazione dei marmi, per una superficie lorda coperta complessiva pari a mq. 672 circa ed una porzione di testa, elevata di due piani fuori terra tra loro comunicanti a mezzo di scala interna, comprendente uffici, magazzini, spogliatoi e servizi igienici al piano terra, per una superficie lorda coperta complessiva pari a mq. 96 circa ed uffici, cabina elettrica e servizio igienico al piano primo, per una slc pari a mq. 96 circa (*allegato 3*)

In aderenza al fabbricato sono presenti tre corpi in ampliamento rappresentati da:

- un locale laboratorio, della superficie coperta pari a mq. 60 circa, realizzato con struttura in ferro, tamponature in laterizio e copertura in pannelli prefabbricati,
- un piccolo manufatto realizzato in muratura, sul fianco nord del capannone, della superficie pari a mq. 7,00 circa - ove si trova il compressore dell'aria compressa
- una tettoia aperta su un lato, della superficie coperta pari a mq. 70,00 circa, realizzata in muratura e copertura in pannelli (h. media 2,30) adibita a mostra prodotti

Il capannone è stato realizzato nei primo anni 80 con struttura portante prefabbricata in c.a., tamponature in laterizio e copertura con travi in c.a e sovrastanti lastre di eternit.

*In merito alla presenza di quest'ultimo materiale si segnala che da una breve ispezione visiva, effettuata durante i sopralluoghi, si è potuto accertare la presenza di crepe e rotture in alcune lastre della copertura.*

*Non sarebbe da escludere la necessità di far svolgere dei capionamenti, da parte di soggetti qualificati, per verificare se via sia la necessità di predisporre un "programma di manutenzione e controllo" finalizzato alla valutazione del possibile rischio e, quindi, con l'individuazione degli interventi attuabili in virtù delle risultanze ottenute.*

La porzione del fabbricato adibito lavorazione e produzione è dotata di pavimento in cemento di vecchia posa, infissi in ferro e si presenta in mediocre stato conservazione. Dotata di impianto idrico, elettrico e distribuzione di aria compressa.

La parte ad uffici si presenta un buono stato di conservazione, con pavimenti in travertino, pareti intonacate e tinteggiate e dotata di impianto elettrico, idrico, telefonico e riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas di città

L'area scoperta pertinenziale risulta in parte bitumata ed in parte con massicciata battuta; è adibita a piazzali, aree di carico e scarico, e deposito materiali lapidei. Su parte dell'area corre su binario un carroponete della portata di 16 tonnellate *(che verrà valutato tra i beni mobili)*

La proprietà è dotata di un pozzo per l'attingimento di acqua e di un vaso artificiale per la raccolta e laminazione delle acque utilizzate per la lavorazione dei marmi (superficie circa mq. 600)

L'ingresso alla proprietà è agevole ed avviene per mezzo di due accessi carrabili direttamente da Via Luigi Einaudi, strada sulla quale ha un fronte di affaccio per circa 80 ml.

La zona è periferica rispetto al centro di Corciano, dal quale dista circa km. 8,0, ma ricade nella zona artigianale/industriale di Straozzaccaponi, non lontana da quella ben più ampia di Sant Andrea delle fratte.

*Importante:*

*La proprietà è attraversata da un elettrodotto da 120.000 volt che comporta un vincolo di inedificabilità, per una fascia di rispetto sottostante, della larghezza di mt. 20 (allegato 4)*

## COERENZE

La proprietà confina con Via Einaudi, proprietà ( ), società s.s. altri

## DATI CATASTALI

Il capannone risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano in partita correttamente intestata a " " al foglio / con la particella - Cat. D/8 - R.C. Euro 6.042,55

L'area coperta e quella annessa scoperta risulta individuata al aCatasto Terreni di detto Comune al foglio con la particella - ente urbano Ha 0.82.00 - senza redditi

*(allegato 5)*

## **GRAVAMI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Perugia i beni immobili in estimazione risultano gravati come segue:

### Trascrizioni pregiudizievoli

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo**, a favore della "massa dei creditori del concordato preventivo della soc. / " trascritto il 09.04.2014 al n. 5649 reg. part. (*allegato 6*)

### Iscrizioni ipotecarie

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 11.10.2010 al n. 5822 reg. part., a favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A. di euro 600.000,00 (capitale euro 300.000,00) (*allegato 7*)

## **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è l'attività, compresi i tutti i beni strumentali, risultano attualmente locati con contratto di "affitto di azienda" (*di cui si parlerà anche nel capitolo trattato a pag. 15*) alla " con sede presso l'immobile in oggetto ad un canone mensile pari ad euro 2.000,00.

La durata del contratto è di 36 mesi dal 10.04.2013 ed è stato registrato a Perugia il 06 maggio 2013 al n. 9365.

Per quanto attiene i semilavorati e ed i prodotti finiti presenti all'inizio della locazione, è stato allegato al contratto un inventario con i costi (iva esclusa) da fatture fornitori.

*Si fa rilevare che all'art. 24 del suddetto contratto la parte affittuaria, nell'ipotesi che la concedente venisse sottoposta a procedura concorsuale, si è resa disponibile alla*

*rinegoziazione dei patti in esso contenuto pur riservandosi la facoltà di recedere, senza indennizzo alcuno, procedendo quindi alla restituzione dell'azienda.*

## REGOLARITA' EDILIZIA

Il capannone risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni amministrative:

Licenza Edilizia n. 1225 del 1976

Concessione edilizia Prot. 149 Pratica 3216 del 06.05.1982

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 16.11.1996 ed acquisito agli atti del comune con il n. 1225/76

*(allegato 8)*

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corciano classifica l'area oggetto di stima come segue *(allegato 9)*:

- **in parte (per mq. 6.600 circa) tra le zone Commerciali, Artigiani e Industriali**, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "CAI 1" e normate dall'art. 44 e 45 delle norme tecniche di attuazione che così disciplinano in merito:

*Articolo 44 - Zone CAI: destinazioni d'uso, funzioni ammesse e parametri edificatori*

*Nelle zone CAI, produttive destinate al commercio, all'artigianato e alla piccola industria, sono consentite anche le seguenti destinazioni e attività:*

*magazzini e depositi;*

*impianti tecnologici;*

*mostre e vendite permanenti;*

*uffici, limitatamente ad una superficie non superiore al 20% della superficie coperta complessiva;*

*mense;*

*attività sportive;*

*attività ricreative;*

*servizi alle imprese ed agli utenti, quali sportelli bancari, servizi di ristoro, aree per la*

*raccolta dei rifiuti e isole ecologiche, ecc.*

*Sono escluse le seguenti destinazioni e attività:*

*distribuzione di generi alimentari;*

*attività ricettive, sanitarie e religiose.*

*E' inoltre consentita la realizzazione di un singolo alloggio di superficie utile non superiore a 130 mq, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia dell'insediamento produttivo, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo stesso.*

*I lotti edificabili, tranne quelli risultanti da frazionamenti precedenti alla data di adozione (23/04/2002) del presente PRG, non possono avere una dimensione inferiore a 2.000 mq, comprensivi anche delle fasce di rispetto.*

*Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, il rapporto di copertura massimo è pari a 0,50 tra superficie coperta dagli edifici e superficie fondiaria.*

*L'altezza massima degli edifici non può superare m. 10, ma tale limite non si applica agli impianti tecnologici.*

*Su ogni singolo lotto, per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie minima coperta deve essere pari almeno al 10% della superficie del lotto.*

*Almeno il 50% delle superfici libere da costruzioni deve essere realizzato con superficie permeabile.*

*Ai fini di determinare la superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computa sommando la superficie dei singoli piani nel modo seguente:*

*100% per i piani di massimo ingombro;*

*50% per gli altri piani.*

*Nel caso di interventi con destinazioni d'uso commerciali tra quelle ammesse, la superficie coperta da prendere a base per il conteggio degli spazi pubblici, deve essere quella effettiva e non ridotta del 50%.*

*La quantità minima di spazio privato da adibire a parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.*

*La quantità minima di spazio privato da adibire a verde deve risultare pari al 5% della superficie del lotto da utilizzare come verde ornamentale.*

*Negli spazi liberi (verde privato, piazzole e parcheggi) all'interno dei singoli lotti e/o lungo i perimetri dei lotti stessi devono essere messi a dimora alberi di alto e medio fusto per una quantità minima di 1 ogni 40 mq di superficie libera da costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità accerta la sussistenza di tale requisito. Nell'eventualità che la messa a dimora di tali piante non sia possibile all'interno dei singoli lotti interessati dall'edificazione, rimane valida la prescrizione sopra espressa, ma l'obbligo di piantumazione dovrà essere soddisfatto sulle aree verdi pubbliche, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.*

*Al fine della determinazione del volume urbanistico, i volumi tecnici, quali controsoffitti e pavimenti galleggianti contenenti impianti tecnologici, non contribuiscono al calcolo dei volumi.*

*Qualora all'interno dei lotti si svolgano attività diverse da quelle produttive, si applicano gli standard propri di tali attività previsti dalla legislazione vigente; nel caso di insufficienza di aree da destinare a standard all'interno dei lotti, è consentito anche l'utilizzo delle zone Ps presenti nell'ambito per la quantità che necessita.*

**Articolo 45 - Zone CAI1: aree di completamento e integrazione, modi di intervento ammessi**

Sono le aree produttive interessate in tutto o in parte da elementi edilizi. Le destinazioni d'uso consentite e i parametri edilizi edificatori, sono quelli descritti all'art. 44.

Sono ammessi i seguenti interventi:

nuova edificazione nei lotti residui;

Manutenzione Ordinaria (MO);

Manutenzione Straordinaria (MS);

Ristrutturazione Edilizia (RE);

Ristrutturazione Urbanistica (RU);

ampliamenti;

cambio d'uso tra le attività consentite, nella misura della disponibilità di aree da adibire a standard.

- in parte (per mq. 1.600 circa) tra le fasce di rispetto stradale, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "Zs" e normate dall'art. 71 delle norme tecniche di attuazione che così disciplina in merito:

**Articolo 71 - Zs: fasce di rispetto stradale**

Esse sono individuate ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione.

In esse è vietata qualsiasi costruzione nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 65 della L.R. 27/2000. Gli edifici esistenti alla data del 12.11.1997 (entrata in vigore della L.R. 31/97) e ubicati nella fascia di rispetto possono essere attuati gli interventi previsti dai commi 7 e 9 dell'articolo 8 della L.R. 53/74 come modificato dall'art 34 della L.R. 31/97; sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, nei limiti volumetrici già esistenti, purché a distanza maggiore o fuori dalle fasce di rispetto, anche in deroga alla zonizzazione del PRG.

E' facoltà dell'autorità comunale, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in dette fasce la costruzione a titolo precario per l'uso nel tempo di stazioni di servizio anche corredate di attrezzature accessorie connesse alla viabilità quali officina, lavaggio, bar, autoshop e similari, con relativi parcheggi.

Nelle fasce di rispetto stradale, oltre alla coltivazione dei terreni, sono ammesse isole ecologiche (raccolta e selezione dei rifiuti), piazzali di sosta e di esposizione di auto, attività vivaistiche, serre ed eventuali costruzioni, sempre a titolo precario, prettamente necessarie all'espletamento delle attività presenti in tali aree.

La piantumazione di dette fasce deve essere autorizzata dall'autorità comunale e dall'Ente/Azienda cui compete la gestione delle strade.

Ai fini del conteggio delle cubature esse esprimono una densità fondiaria uguale a quella agricola in cui insistono.

Nel caso che dette fasce siano adiacenti ad altre zone, nel computo delle volumetrie e delle superfici coperte può essere aggiunta alla superficie dei lotti quella della fascia di rispetto relativa per una profondità non superiore a m. 10.

Nel caso di piani attuativi, le fasce di rispetto non possono rientrare nel conteggio delle superfici da destinare a verde pubblico o a parcheggi previsti dagli standard urbanistici; è però ammessa

la sistemazione di dette aree da destinare a parcheggi e verde aggiuntivi rispetto a quelle previste dagli standard urbanistici.

E' inoltre facoltà dell'Autorità Comunale, in vista di comprovati interessi di carattere generale, autorizzare in zona di rispetto stradale, solo ed esclusivamente agli Enti proprietari di strade, costruzioni di modeste dimensioni da adibire a centro di raccolta di mezzi e personale addetto alla manutenzione ordinaria delle strade.

L'utilizzo di tali aree per gli scopi di cui sopra deve prevedere il progetto di sistemazione del verde con l'inserimento di alberature, almeno il 70% della superficie dovrà essere con caratteristiche permeabili.

## PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla  
 ..., poi modificata nell'attuale denominazione  
 con atto ricevuto dal Dott. Mario Donato Guerrieri in data 12.10.1987 (rep.  
 207169) trascritto il 28.11.1987 al n. 15.769 reg. particolare, come segue:

- in parte con atto a rogito Notaio Mario Donato Guerrieri del 29.09.1976 (rep. 128727) trascritto il 28.10.1976 al n. 12.178 reg part. - da potere di I ; (allegato 10)
- e la restante parte con atto a rogito Notaio Mario Donato Guerrieri del 24.12.1982 (rep. 170492) trascritto il 22.01.1983 al n. 1.111 reg part. - da potere di I . (allegato 11)

## VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, e della circostanza che i beni sono attualmente locati alla /

Il valore unitario, che di seguito sarà applicato ad unità di misura (mq.

lordo), deriva da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Eseguendo i conteggi, si ottiene:

#### **COSTRUZIONI**

Capannone industriale

mq. 672 x €/mq. 330,00 = € 221.760,00

Uffici piano terra

mq. 96 x €/mq. 450,00 = € 43.200,00

Uffici piano primo

mq. 96 x €/mq. 600,00 = € 57.600,00

Laboratorio in aderenza

mq. 60 x €/mq. 250,00 = € 15.000,00

Accessorio in aderenza

mq. 7 x €/mq. 150,00 = € 1.050,00

Tettoia espositiva

mq. 70 x €/mq. 250,00 = € 17.500,00

#### **TERRENO (SUP. TOTALE COPERTA E SCOPERTA MQ. 8.200)**

Zona rispetto stradale

mq. 1.600 x €/mq. 35,00 = € 56.000,00

Area scoperta con residua potenzialità edificatoria - indice edif. 0,5

mq. 6.600 (area scoperta) - mq. 1.800 (sup edificata 900 mq. x 2)

mq. 4.800 x €/mq. 50,00 = € 240.000,00

Sommano complessivamente € 652.110,00

**Tale importo, arrotondato ad Euro 652.000,00 (Euro Seicento cinquantaduemila), rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili di pertinenza della**

## VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

Come già precedentemente anticipato, l'immobile è l'attività, compresi tutti i beni strumentali, risultano attualmente locati con "*contratto di affitto di azienda*" alla "*i*" con sede presso l'immobile in oggetto ad un canone mensile pari ad euro 2.000,00.

La durata del contratto è di 36 mesi dal 10.04.2013 ed è stato registrato a Perugia il 06 maggio 2013 al n. 9365. (*allegato 12*)

Purtroppo la valutazione della congruità del "*canone di locazione d'azienda*" esula dal campo in cui opera lo scrivente non avendo alcuna formazione professionale in ordine alla determinazione del valore del capitale economico di un'azienda da cui questo valore può derivare con precisi calcoli finanziari, ma può tuttavia contribuire a fornire un supporto, a chi meglio la S.V. Ill.ma vorrà affidare questo specifico incarico, determinando il più probabile valore del "*canone di locazione dei beni immobili*" come bene quindi svincolato dal concetto di "*complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*"

Premesso quanto sopra, tenuto conto della consistenza dei beni immobili precedentemente descritti, si sono svolte le opportune indagini di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore operativi nel contesto dell'immobile al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare locativo per immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione, caratteristiche costruttive ecc. a quello in oggetto.

Dalla sintesi delle indagini, stante anche la notevole disponibilità di beni a causa dell'attuale momento economico e finanziario generale, si rileva che per capannoni simili vengono corrisposti da un min 1,90 €/mq ad un max 2,7.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene immobile in oggetto, si ritiene di poter assumere come valore locativo l'importo di €/mq./mese 1,90 per il capannone e di €/mq./mese 2,20 per gli uffici

Da cui deriva

capannone mq. 670 x €/mq./mese 1,90	=	€ 1.273,00
uffici al PT e P1 mq. 190 x €/mq./mese 2,20	=	<u>€ 418,00</u>
Sommano complessivamente		€ 1.691,00

Tale importo, arrotondato ad Euro 1.700,00 (millesettecento euro) rappresenta il più probabile "*canone mensile di locazione*" per i beni immobili di proprietà della



**DESCRIZIONE**

In Comune di Corciano - lungo la Via Luigi Einaudi, appezzamento di terreno pianeggiante di catastali mq. 2.012, di natura edificabile industriale/artigianale e di forma irregolare. (*allegato 2*)

L'ingresso alla proprietà è agevole ed attualmente avviene tramite la proprietà della \_\_\_\_\_ con la quale confina al punto che non risulta agevole, a vista, distinguere dove termini una proprietà ed inizi l'altra.

La zona è periferica rispetto al centro di Corciano, dal quale dista circa km. 8,0, ma ricade nella zona artigianale/industriale di Straozzaccaponi, non lontana da quella ben più ampia di Sant Andrea delle fratte.

**SERVITU'**

Con atto a rogito Carlo Mari Cesarini del 11.12.1981 trascritto il 07.01.1983 al n. 245 reg. part. risulta esser stata costituita a favore di ENEL servitù di elettrodotto (*allegato 13*)

La proprietà è infatti attraversata da un elettrodotto da 120.000 volt che comporta un vincolo di inedificabilità, per una fascia di rispetto sottostante, della larghezza di mt. 20 (*allegato 4*)

**COERENZE**

Il terreno confina con Via Einaudi, proprietà \_\_\_\_\_ I., società  
s.s. altri

**DATI CATASTALI**

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Corciano in ditta correttamente intestata a ' nato -  
Foglio - particella - semin arbor - Cl. 2 - sup. Ha 0.03.71 - R.D. € 1,53 -  
R.A. € 1,72 - particella - semin arbor - Cl. 2 - sup. Ha 0.00.80 - R.D. € 0,33  
- R.A. € 0,37 - particella - semin arbor - Cl. 2 - sup. Ha 0.15.61 - R.D. €  
6,45 - R.A. € 7,26.

*(allegato 14)*

**GRAVAMI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Perugia risultano a carico dei suddetti beni immobili le seguenti trascrizioni:

- **Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 ter** a favore della " , trascritto il 20.01.2014 al n. 1049 reg. part. *(allegato 15)*
- **Decreto di ammissione al concordato preventivo**, a favore della "massa dei creditori del concordato preventivo della soc. ' trascritto il 09.04.2014 al n. 5649 reg. part. *(allegato 6)*

*Non risultano iscrizioni ipotecarie sul bene in oggetto*

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corciano classifica l'area oggetto di stima come segue *(allegato 16)*:

- in parte (per mq. 1.412 circa) tra le zone Commerciali, Artigiani e Industriali, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "CAI 1" e normate dall'art. 44 e 45 delle norme tecniche.

*(Per il dettaglio della norma si veda quanto già riportato allo stesso capitolo relativo ai beni immobili dell'*

- in parte (per mq. 600 circa) tra le fasce di rispetto stradale, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "Zs" e normate dall'art. 71 delle norme tecniche di attuazione.

*(Per il dettaglio della norma si veda quanto già riportato allo stesso capitolo relativo ai beni immobili dell'*

## PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ con atto a rogito Adriano Crispolti del 12.07.1995 (rep. 31279) trascritto il 28.07.1995 al n. 11.419 reg part. - da potere di \_\_\_\_\_ (allegato 17)

## VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, **nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, e della circostanza che i beni sono liberi.**

Il valore unitario, che di seguito sarà applicato ad unità di misura (mq.), deriva da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Eseguendo i conteggi, si ottiene:

**TERRENO**

Zona rispetto stradale

mq. 700 x €/mq. 35,00 = € 24.500,00

Zona CAI 1 - libera da elettrodotto

mq. 812 x €/mq. 50,00 = € 40.600,00

Zona CAI 1 - interessata da elettrodotto

mq. 500 x €/mq. 30,00 = € 15.000,00

Sommano complessivamente € 80.100,00

Tale importo, arrotondato ad Euro 80.000,00 (Euro ottantamila), rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili di pertinenza del socio / , messi a disposizione della procedura di concordato preventivo a favore della

**LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' COMPOSTA DA:**

- N. 23 pagine elaborate al computer;
- N. 17 allegati;
- N. 30 foto digitali,

Assisi 05.05.2014



# ALLEGATO 2

I Particella: 276

Visura telematica (0,90 euro)

Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIULIETTI PAOLO

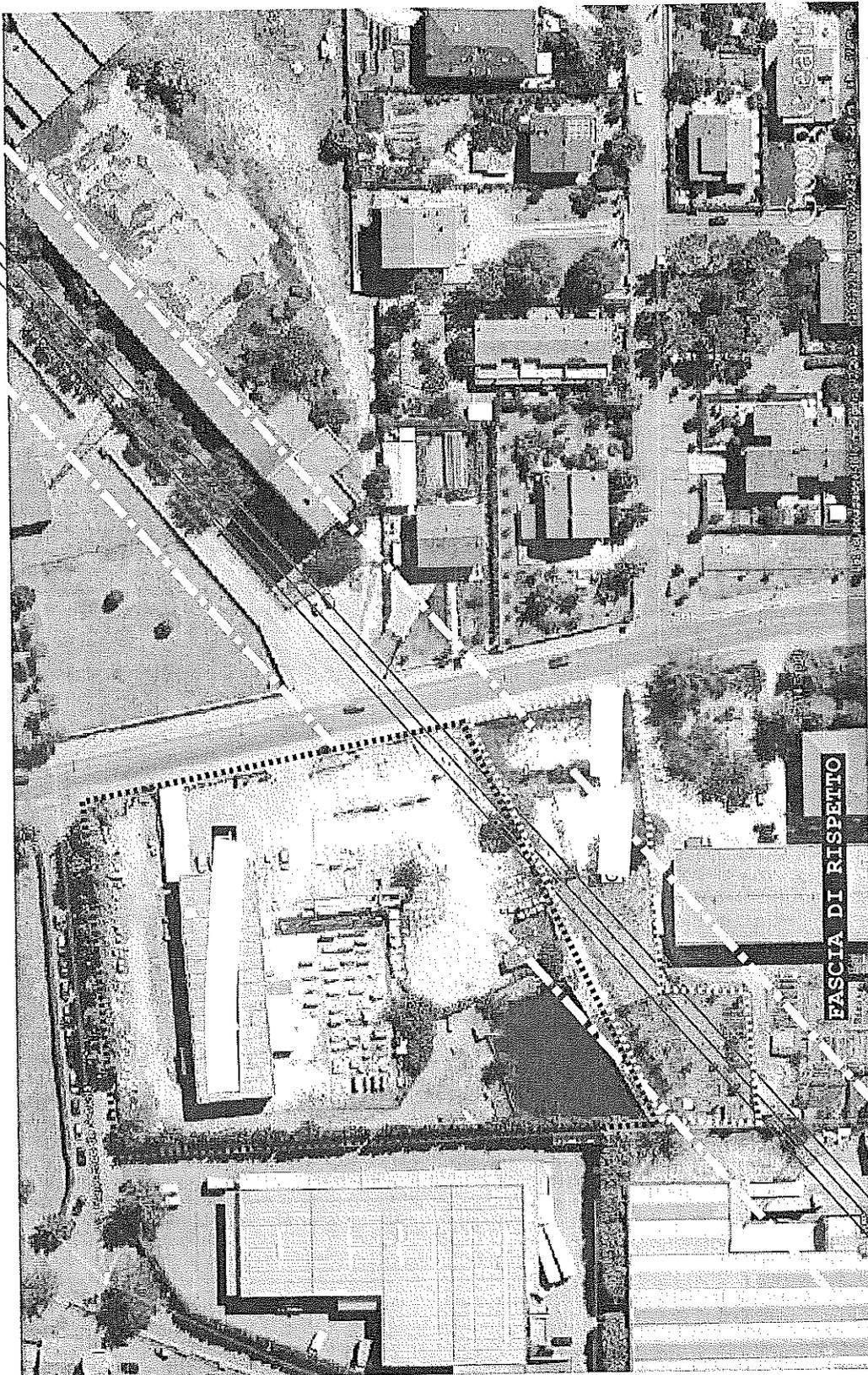


PROPRIETA'  
PROPRIETA'

:1

E=47000





ELETTRODOTTO





