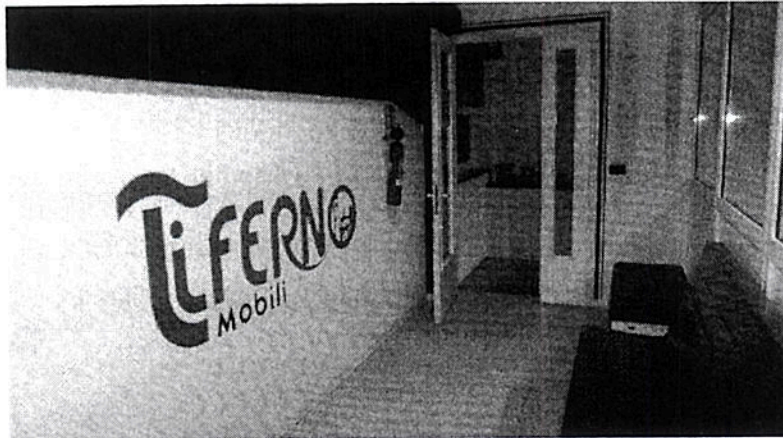


E.I. n°300/2023 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Perugia - III Sezione Civile - G.E. Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI
"INTRUM ITALY s.r.l." (per "ORGANA SPV s.r.l.") contro "

TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI**

E.I. n°300/2023 R.G.Es.Imm.



RELAZIONE DI STIMA

parti: "**INTRUM ITALY s.r.l.**" (per "**ORGANA SPV s.r.l.**")
debitore: "



Udienza 25.06.2024

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 11.03.2024

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu - e-mail: paolocogliati26@libero.it



RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°300 / 2023 R.G.Es. Tribunale di Perugia

promossa da:

"ORGANA SPV s.r.l." sede sociale a Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n°1, c.f. ed iscrizione al Registro Imprese Treviso Belluno al n°05277610266 in qualità di cessionaria dei crediti in forza di un contratto con cui Intesa San Paolo s.p.a. con sede a Torino ha ceduto pro-soluto in suo favore tutti i crediti qualificati come attività finanziarie deteriorate; e rappresentata dalla "Intrum Italy s.r.l.", sede legale a Milano, via Bastoni di Porta Nuova n°19 c.f. ed iscrizione al Registro Imprese alla Camera Commercio Metropolitana Milano Monza Brianza Lodi al n°10311000961, in forza di procura rilasciata per atto dott. Francesco Simoncini, Notaio in Sacile, il 20.04.2022 rep.33134 e racc. 22224, registrata a Pordenone il 26.04.2022 al n°5704 serie IT; e che agisce in persona del procuratore dott. Aldo Truppa nato a Taranto in data 27.05.1969, in virtù di procura conferita dall'Amministratore Delegato Alberto Marone nato ad Alba (CN) il 22.01.1984; rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Mascetti del Foro di Milano, c.f.: MSCNDR71M10L682Z; p.e.c.: andrea.mascetti@milano.pecavvocati.it; ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in via San Vittore, n°40 a Milano;

contro:

(esecutata),

, c.f. e P. I

* * * * *



PREMESSA

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione (G.E.) dott.ssa Sara Fioroni, tramite decreto di fissazione dell'udienza del 31.01.2024 inviata via p.e.c. allo scrivente in stessa data, per la procedura d'espropriazione immobiliare n°300/2023 R.G. Es.Imm. (Cartabia) del Tribunale di Perugia, III Sez. Civile Uff. Esecuzioni Immobiliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati nato a Monza (MB) il 26.06.1961, iscritto dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°A1845, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n°1821 incaricandolo della valutazione dei beni esecutati (**All. n°1**).

Il 02.02.2024 lo scrivente depositava alla Cancelleria del Tribunale di PG l'accettazione dell'incarico, inclusa la formula di giuramento (**All. n°2**).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo come da indicazioni poste dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni, numerando i seguenti paragrafi come nel citato decreto.

* * * * *

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Controllata la completezza dei documenti allegati di cui agli artt. nn°567 (comma 2); 498 (comma 2); e 599 (comma 2) del c.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali il 06.02.2024 dandone comunicazione a mezzo p.e.c. alla rappresentanza della Creditrice procedente, all'esecutata, ed all'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (I.V.G.), nominato custode dei beni immobili in



esecuzione, concordando con quest'ultimi il 28.02.2024 quale data utile al sopralluogo come da comunicazione di conferma via p.e.c. (All. n°3).

* * * * *

2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Il 28.02.2024 alle ore 14:30 il sottoscritto ed il sig. Alessio Panfilì della I.V.G. di Perugia, si presentavano presso l'immobile in oggetto a Città di Castello in via Giobatta Venturelli, n°4/D come da preavviso alle parti.

Presenti la _____ ed _____ lo scrivente aveva libero accesso all'edificio in oggetto consistente in un capannone con struttura in c.a. per attività industriali di antica edificazione di un livello fuori terra con superficie coperta di 1800 m² suddivisa in un'area tipo open space ad uso deposito ed esposizione, due locali ad uso laboratorio e tre w.c., con un'area soppalcata ad uso ufficio di circa 200 m², ristrutturato ai primi degli anni novanta con l'ampliamento della zona uffici soppalcata.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento della presente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dall'III.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni, numerando i paragrafi che seguono come i quesiti stessi, per miglior riferimento.

* * * * *

3.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento del Creditore procedente riguarda la proprietà della _____ catastalmente identificata con visura storica e _____

planimetria attinte il 15.02.2024 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali, catasto fabbricati come meglio segue:

Identificazione Catastale fabbricati

bene immobile di tipo capannone per attività industriale ubicato nel Comune di Città di Castello, via Giobatta Venturelli n°4/D piani terra e primo, diritti ed oneri di proprietà per 1/1 a favore dell'esecutata identificato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Città di Castello:

- **Immobile ad uso per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni** al Foglio 88, part.117 sub.22, graffata al Foglio 88 part. 794 e graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale (All. nn°4 e 5);

Dati di classamento: Categoria: D/7;

Rendita: € 9.595,77.

* * * * *

Corrispondenza tra certificazioni catastali ed atti del procedimento

Esaminate le consistenze e caratteristiche del bene in estimazione e dei suoi confini durante il sopralluogo del 28.02.2024, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra le certificazioni catastali ed i dati indicati negli atti di pignoramento.

Il sopralluogo ha evidenziato la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

* * * * *



3.b ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il capannone industriale oggetto del presente procedimento è porzione al piano primo di un complesso di maggior consistenza di più manufatti ad uso industriale edificato negli anni sessanta, aventi mura perimetrali in comune, tutti di un livello fuori terra, ubicati nella zona industriale "Cerbara" di Città di Castello. L'area coperta del capannone in esecuzione è suddivisa al piano terra in una zona esposizione e deposito di mobili d'arredo con scaffalature, due laboratori, due w.c. con spogliatoio, un locale compressori; una ristretta porzione sopraelevata al piano primo è ad uso uffici, per un totale di circa 2.100 m² commerciali ed un'altezza utile sottotrave di 5,30 m.

L'immobile affaccia il lato ovest verso la pubblica via Giobatta Venturelli, e sul lato est opposto ha una secondo accesso carrabile orientato verso la pubblica via Giuseppe Antonucci.

L'area coperta beneficia di illuminazione naturale da shed sulla copertura; gli impianti di servizio sono predisposti per la regolazione autonoma, incluso il riscaldamento alimentato a gas metano dalla rete di adduzione pubblica, e hanno contatori dedicati.

* * * * *

Si rimanda all'estratto della porzione di mappa dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali Perugia, all'elenco immobili, all'elenco subalterni, all'elaborato planimetrico (All. nn°6, 7, 8 e 9) ed alle foto aeree da "Google Maps", per individuare

dettagliatamente i confini e la grafica particellare dell'edificio in esecuzione
(All. nn°10, 11 e 12).

* * * * *

3.c TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, e la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata il 08.01.2024 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., dal dott. Luca dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE) iscritto nel ruolo nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, si riferisce che l'immobile in esecuzione è pervenuto nella disponibilità dell'esecutata per diritti ed oneri di proprietà di 1/1, per effetto dei seguenti titoli:

– atto di compravendita a rogito dott. Fulvio Fiori, Notaio in Città di Castello del 19.04.1993, repertorio n°82096 del Tribunale Civile di Perugia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20.04.1993 ai n°7006 r.g., n°5327 r.p.; a favore dell'esecutata; contro la società "Sviluppo Immobiliare s.r.l." con sede a Treviso, c.f.: 02231470267 (All. n°13).

Con atto del 30.08.2011 a rogito dott. Marco Fanfani Notaio a Città di Castello, rep. n°32129, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 02.09.2011 al n°23034 r. gen. ed al n°15692 r. part., la "..... s.r.l." sede a Città di Castello, c.f.: 01979010541 mutava la propria denominazione sociale in "..... s.r.l.", con



scaffalature come individuate da planimetria allegata, per la durata di dieci anni dal 20.10.2014 salvo disdetta espressa con preavviso da comunicarsi almeno sei mesi prima, con canone mensile di locazione di € 3.500 pari a € 42.000 annue **(All. n°16)**;

- modifica di consistenza di mobili ricompresi nel contratto di locazione ad uso diverso da abitazione di durata ultranovennale di cui al n°9184 serie 1T del 22.04.2016 registrato il 28.04.2016 all'Ufficio di DPPG UT Perugia, rep. 39009/16007 a rogito dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, con cui
" e la " concordavano di ridurre la consistenza delle scaffalature metalliche ad uso della
come da planimetria allegata **(All. n°17)**;

- modifica del contratto di locazione ad uso diverso da abitazione di durata ultranovennale n°26317 serie 1T del 05.12.2016 registrato il 06.12.2016 all'Ufficio di DPPG UT Perugia, rep. 39883/16659 a rogito dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, con cui la
" concordavano di ridurre la consistenza dell'immobile oggetto di locazione come da planimetria allegata, e di ridurre il canone mensile di locazione a € 1.500 pari a annue € 18.000 a decorrere dalla data del 01.01.2017 **(All. n°18)**;

- modifica del contratto di locazione n°7367 serie 1T del 04.04.2018 registrato il 05.04.2018 all'Ufficio di DPPG UT Perugia, rep. 41779/17878 a rogito dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, con
" e la " concordavano di ridurre il canone



mensile di locazione a € 800 pari a annue € 9.600 a decorrere dalla data del 01.04.2018 (All. n°19).

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sul nome della società esecutata e sulla proprietà in oggetto non sussiste alcun tipo di controversia pendente.

* * * * *

3.e ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi oppure limitazioni d'uso: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oppure vincoli connessi con l'eventuale carattere storico-artistico); non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali e/o urbanistico - edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

* * * * *

Come accertano le risultanze della certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, e dai Registri catastali e dalla Conservatoria Registri Immobiliari di

Perugia, al 07.03.2024 i beni immobili in esecuzione risultano interessati dai seguenti gravami:

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) in ragione dell'atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Perugia del 13.12.2023, rep. n°5253/23, trascritto all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04.01.2024 al n°352 Reg. gen., n°269 Reg. part., a favore della società "Organa SPV 21 s.r.l." sede a Conegliano (TV), c.f.: 05277610266; contro l'esecutata; per la quota di proprietà dell'intero.

Nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria n°2797 R. gen. n°524 R. part. del 30.01.2004 di € 2.100.000,00 a favore di "Banca Intesa Mediocredito s.p.a." con sede in Milano c.f.: 13300400150, domicilio ipotecario eletto presso gli uffici della "Cassa di Risparmio di Città di Castello s.p.a."; contro

con sede in _____ in virtù di atto per notar Marco Fanfani di Città di Castello del 28.01.2004 rep. n°6589 finanziamento di € 1.200.000,00 da rimborsare in 12 anni e 6 mesi. Ipoteca, tra gli altri immobili, sull'unità immobiliare in esecuzione. Annotazioni: n°12185 R. gen.,



n°2616 R. part. del 18.04.2008, in virtù di scrittura privata per notar Marco Fanfani del 07.04.2008 rep n°25876; restrizione di beni relativa ad altri beni "omissis" in San Giustino (PG).

- iscrizione ipoteca volontaria n°2797 R. gen., n°525 R. part. del 30.01.2004 di € 1.750.000,00 a favore "Cassa di Risparmio di Città di Castello s.p.a." con sede in Città di Castello c.f.: 00147180541; contro "Cassa di Risparmio di Città di Castello" c.f.: 01979010541; in virtù di atto per notar Marco Fanfani di Città di Castello del 28.01.2004 rep. n°6589; finanziamento di € 1.000.000,00 da rimborsare in 12 anni, 6 mesi. Ipoteca sull'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione. Annotazioni: n°12186 R. gen., n° 2617 R. part. del 18.04.2008, in virtù di scrittura privata per notar Marco Fanfani del 07.04.2008 rep n°25876; restrizione di beni relativa ad altri beni "omissis" in San Giustino (PG).

- trascrizione locazione ultranovennale n°22083 R. gen., n°16948 R. part. del 23.10.2014; a favore di "Cassa di Risparmio di Città di Castello" c.f.: 03217930548; contro "Cassa di Risparmio di Città di Castello" c.f.: 01979010541. In virtù di atto per notar Marco Fanfani di Città di Castello del 20.10.2014 rep. n°36751 relativa agli immobili in esecuzione. Nel quadro 'D' della nota è riportato, tra l'altro, che "Cassa di Risparmio di Città di Castello" in liquidazione" concede in locazione l'immobile oggetto della presente ivi incluso l'utilizzo dei ripiani (...)"

Documenti successivi correlati: trascrizione n°7236 del 02.05.2016.

- trascrizione locazione ultranovennale n°10122 R. gen., n°7236 R. part., del 02.05.2016 a favore di "Cassa di Risparmio di Città di Castello" c.f.: 03217930548; contro la "Cassa di Risparmio di Città di Castello" c.f.: 01979010541.

esecutata; in virtù di atto per notar Marco Fanfani di Città di Castello del 22.04.2016 rep n°39009; formalità di riferimento locazione del 23.10.2014 n° 16948 R. part.; sugli immobili in esecuzione. Il quadro 'D' riferisce quanto segue: *"convengono e stipulano di modificare la parte delle scaffalature metalliche il cui uso resta escluso dalla locazione in oggetto, e viene ridotta la consistenza delle stesse il cui utilizzo resta parzialmente escluso dalla locazione in oggetto; resta fermo che dalle scaffalature metalliche in oggetto resta escluso dalla locazione l'utilizzo dei soli ripiani delle stesse; quant'altro stipulato con l'atto a mio rogito del 20.10.2014, rep. n° 36751, racc. 14633, sopra citato"*.

- iscrizione ipoteca giudiziale n°2383 R. gen, n°263 R. part., del 30.01.2019 di € 100.000,00 a favore di "Casse di Risparmio dell'Umbria s.p.a. con sede in Terni c.f.: 01943160547, domicilio ipotecario eletto in Perugia presso avv. Cutini in Piazza Italia n°9; contro "

in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 15.10.2015 rep. n°2205; a garanzia della somma di € 483.981,61. Ipoteca sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in esecuzione.

* * * * *

Aggiornamento gravami

L'aggiornamento dei gravami del 07.03.2024 relativo all'immobile in oggetto con visura all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio Catasto, ha accertato che **non risultano altri gravami** eccezion fatta dei rinnovi ipotecari già in essere (**All. n°20**).



Servitù

Come riferito dall'atto di compravendita, la proprietà in esecuzione non è interessata e/o soggetta a servitù attive, e/o passive di impianti, né di beni comuni insistenti eccezion fatta dei collettori fognari pubblici e privati interrati in profondità nell'area di sedime del fabbricato.

* * * * *

3.f INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO

Lo stato di fatto dell'unità in esecuzione è buono, in assenza di criticità visive evidenti o tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria. Non è costituito condominio.

Il sopralluogo del 28.02.2024 non ha evidenziato condizioni tali da richiedere interventi di risanamento dell'immobile pignorato.

Non risultano cause in corso relative al bene immobile in oggetto.

* * * * *

3.g INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata dal dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE) il 08.01.2024 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., si riferisce che il bene in esecuzione è pervenuto nella piena disponibilità della

con sede a Treviso, per i

diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per effetto della Licenza Edilizia n°6974 del 13.12.1973 rilasciata dal Comune di Città di Castello, e della successiva Concessione Edilizia n°6974 del 14.01.1975 in variante, con le quali è stato edificato l'edificio originario.

* * * * *

3.h VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Autorizzazioni amministrative

Il 05.02.2024 lo scrivente depositava via p.e.c. richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici al Comune di Città di Castello, Area Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia, unità operativa edilizia privata e S.U.A.P.E., protocollata in data 06.02.2024 al n°6539/2024 (**AII. n°21**).

Il 23.02.2024 accedeva agli atti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello rilevando l'esistenza dei documenti relativi all'immobile in esecuzione, come segue:

- Licenza Edilizia n°6974 del 13.12.1973;
- Concessione Edilizia n°6974 del 14.01.1975 in variante;
- Concessione in sanatoria n°109 del 25.07.1991;
- Concessione Edilizia n°7802 del 02.09.1993;
- Concessione Edilizia n°7802 del 09.01.1995;
- Concessione Edilizia n°7802 del 20.04.2000, variante in corso d'opera di ampliamento con realizzazione degli uffici al piano primo (**AII. n°22**).

Risulta rilasciata certificazione di agibilità n°908/00 in data 03.11.2000 (**AII. n°23**).



Le ricerche effettuate sui registri cartacei ed elettronici comunali eseguite sul nominativo dell'esecutata e dei precedenti proprietari riferite all'immobile in oggetto non evidenziavano pratiche edilizie in essere.

La planimetria ed i prospetti facenti parte della Concessione Edilizia n°7802 del 20.04.2000 sono corrispondenti allo stato di fatto accertato in occasione del sopralluogo, che quindi è da intendersi conforme all'autorizzato.

Il sopralluogo non ha evidenziato l'esistenza di eventuali opere abusive tali da necessitare di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

Rilievo e rielaborazione grafica degli immobili

Estratta la planimetria edilizia disponibile e confrontata con lo stato di fatto dei luoghi, lo scrivente rilevava le principali dimensioni dell'edificio in oggetto accertando la corrispondenza con l'autorizzato.

* * * * *

3.i FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della consistenza, delle caratteristiche fisiche del bene immobile in estimazione e dei suoi confini, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di valutarlo in **UN LOTTO** identificato dalla lettera "A", meglio dettagliato e valorizzato nel seguente paragrafo.

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito al contesto della zona industriale di Città di Castello, soggetta a domanda orientata ai capannoni di recente costruzione a conduzione autonoma con un'ampia superficie coperta, indipendenti ed a basso consumo energetico, con rifiniture di buon livello e standard qualitativi elevati, antisismici e dotati

di aree per manovra degli autocarri, caratteristiche stimate incentivanti alla vendita. La zona di Cerbara offre capannoni di limitata superficie coperta, al massimo 1.200 m²; per questo motivo, il capannone oggetto della presente ha le potenzialità per poter essere appetibile per una compravendita.

* * * * *

3.L DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile in oggetto è ubicato in zona industriale "Cerbara" di Città di Castello di tipologia prevalente produttiva, distante circa 5 km dal centro storico cittadino e ad una quota altimetrica di 288 metri s.l.m..

L'edificio in oggetto è ubicato in via Giobatta Venturelli, via pubblica asfaltata a due sensi di circolazione che parte dall'asse viario che collega Umbertide a San Giustino e che nel tratto prende il nome di viale Romagna; l'edificio si trova nelle immediate vicinanze delle uscite "Città di Castello nord" e "Base Logistica Alto Tevere" della S.S.3bis Tiberina "Perugia-Cesena" che collega Terni con Ravenna costituita da una superstrada a due carreggiate separate da spartitraffico centrale a due corsie per senso di marcia che, a causa del numero elevato di autotreni ed altri mezzi pesanti che vi transitano nonché del rivestimento poco idoneo, necessita di continui lavori di manutenzione che sovente richiedono la chiusura di parti di strada o di carreggiata.

La frazione di Cerbara conta poco meno di duemila abitanti, trattandosi di località a prevalente destinazione d'uso produttiva costituita da capannoni di antica edificazione integrati con altri di più moderna edificazione di superficie in media pari a circa 1.000 m². L'area si è sviluppata negli anni sessanta ed



ospita in prevalenza attività per i settori grafico, meccanico, tessile, del mobile e della ceramica; i pochi edifici ad uso abitativo sono di antica edificazione di due/tre livelli fuori terra ben integrati con edifici di più moderna costruzione.

Le fermate più vicine del trasporto pubblico su ruota distano poche decine di metri in viale Romagna; via Giobatta Venturelli offre possibilità di parcheggio per auto ed è percorsa da autotreni diretti alle attività circostanti.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati come istituti di credito, farmacie, esercizi commerciali di vario genere e tipologia, alimentari e supermercati, uffici comunali e postali che distano qualche centinaio di metri, mentre per le scuole pubbliche da prescolastiche a secondarie è necessario raggiungere il nucleo abitato di Città di Castello.

Il bene immobile in esecuzione è stato realizzato negli anni settanta con telai in c.a. gettati in opera, di altezza pari a 9 m (6, 40 m sottotrave) con strutture portanti in c.a. e disposizione dei pilastri da 40x50 cm con campate di 14 m per 5 m; il solaio di interpiano ad uso uffici è collocato alla quota di 3,80 m ed occupa la prima delle tre campate in senso trasversale di luce 14 m, e le prime quattro in senso longitudinale di luce 5 m. La struttura portante è in profilati in acciaio HEA 160 per le colonne ed IPE 300 per le travi porta-solaio con il solaio vero e proprio costituito da pannelli compresso alveolari in moduli da 2 m lineari. L'area coperta al piano terra è suddivisa in un'area tipo *open space* per esposizione e deposito mobili d'arredo con scaffalature in metallo alte fino a 6 m circa, due laboratori, due w.c. con spogliatoio, un locale compressori per circa 1.800 m² complessivi; nell'area è realizzato un



locale imballaggio in pannelli divisorii in alluminio e vetrate di circa 5 x 3,5 m. Il piano soppalcato ad uso uffici è diviso in sei vani, realizzati con pareti divisorie con telaio in alluminio anodizzato di colore bianco ed ampie vetrate per un totale di ulteriori 208 m² commerciali ed un'altezza utile di 3 m circa.

L'immobile affaccia il lato ovest verso la pubblica via Giobatta Venturelli, e sul lato est opposto ha un secondo accesso carrabile in corrispondenza della pubblica via Giuseppe Antonucci.

L'area coperta beneficia di illuminazione naturale da shed in plastica sulla copertura; gli impianti di servizio sono predisposti per regolazione autonoma, incluso il riscaldamento alimentato a gas metano dalla rete di adduzione pubblica, e hanno contatori dedicati.

L'edificio ha forma planimetrica regolare pressoché quadrata con struttura portante in c.a. gettato in opera e tamponature perimetrali con pannelli di c.a.p. rifiniti ad intonaco bianco sulla faccia interna, di spessore complessivo di 23 cm; la copertura è del tipo a due falde con leggerissima inclinazione in pannelli di c.a.p. con ampi lucernai in plastica per illuminazione, che peraltro è garantita anche dalle finestrate a nastro sui muri perimetrali all'altezza della copertura. Lo stato di fatto del fabbricato è buono e le facciate sono in discreto stato di conservazione, le rifiniture sono di discreta qualità ed in condizioni in genere sufficienti, e comunque tali da non necessitare di alcun lavoro di ripristino. L'accesso all'edificio è da una corte lastricata di esclusiva pertinenza ad uso area manovra e parcheggio autoveicoli dal lato della via Giobatta Venturelli da cui si accede al capannone tramite ingresso pedonale



con portone in alluminio anodizzato; immediatamente all'interno è ubicata la scala in muratura che conduce al piano soppalcato ad uso ufficio.

Le mura perimetrali dei vani w.c. e spogliatoi sono ricoperte con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro, i sanitari sono in ceramica di colore bianco in buone condizioni, e contano ognuno un lavandino, una tazza con scarico a zaino a parete ed un bidet, con rubinetterie del tipo monocomando di ordinaria qualità. Tutti i piani di calpestio sono pavimentati con una resina industriale di buona qualità di colore chiaro, mentre le porte interne sono in alluminio anodizzato di color bianco di ordinaria fattura con vetro, le maniglie in ottone; gli infissi sono in alluminio anodizzato di color bianco con maniglie e vetrocamera.

Gli impianti di servizio, incluso quello riscaldamento che conta una caldaia a gas naturale metano alimentata dalla rete pubblica ubicata al piano uffici con ventilconvettori fan coil a parete, sono in apparenti buone condizioni di uso e manutenzione; l'efficienza va comunque accertata tramite specifiche prove di funzionamento. Il quadro dell'impianto elettrico ubicato all'ingresso include interruttori magnetotermici bipolari potenza 10A per circuiti di alimentazione e luci, e 16 A per prese elettriche. Le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti non sono disponibili. Non è installato impianto antiintrusione, risulta installato citofono.

Le condizioni generali d'uso e manutenzione della proprietà sono sufficienti.

La seguente tabella analitica è redatta in accordo alla vigente normativa UNI EN 15733 ed indica le superficie netta e commerciale di ciascun vano della

proprietà, i coefficienti usati per determinare quest'ultima, l'esposizione e lo stato di manutenzione.

IMMOBILE AD USO PRODUZIONE - SUPERFICI COPERTE

LOCALE	PIANO	SUPERF. netta (m ²)	COEFF.	SUPERF. comm. (m ²)	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
LABORATORIO	T	1.575,69	1,0385786	1636,48	buona	buone	5,71
LABORATORIO	T	70,00	1,0385786	72,70	buona	buone	5,71
LABORATORIO	T	107,80	1,0385786	111,96	buona	buone	5,71
W.C.	T	5,40	1,0385786	5,61	buona	buone	5,71
W.C.	T	2,90	1,0385786	3,01	buona	buone	5,71
W.C.	T	6,08	1,0385786	6,31	buona	buone	5,71
SPOGLIATOIO	T	4,68	1,0385786	4,86	suffic.	buone	5,71
SPOGLIATOIO	T	2,50	1,0385786	2,60	suffic.	buone	5,71
VANO COMPR.	T	8,40	1,0385786	8,72	buona	buone	5,71
UFFICIO	1°	19,22	1,1000048	21,14	buona	buone	3,36
UFFICIO	1°	10,68	1,1000048	11,75	suffic.	buone	3,36
UFFICIO	1°	44,11	1,1000048	48,52	buona	buone	3,36
UFFICIO	1°	34,47	1,1000048	37,92	buona	buone	3,36
UFFICIO	1°	15,81	1,1000048	17,39	buona	buone	3,36
UFFICIO	1°	26,40	1,1000048	29,04	buona	buone	3,36
CORRIDOIO	1°	31,52	1,1000048	34,67	suffic.	buone	3,36
DISIMPEGNO	1°	7,90	1,1000048	8,69	suffic.	buone	3,36
DISIMPEGNO	1°	3,30	1,1000048	3,63	suffic.	buone	3,36
RIPOSTIGLIO	1°	5,30	1,1000048	5,83	suffic.	buone	3,36
CENT. TERMICA	1°	2,70	1,1000048	2,97	suffic.	buone	3,36
ANTI e W.C.	1°	6,40	1,1000048	7,04	suffic.	buone	3,36
TOTALE		1.991,26		2.080,85			

* * * * *

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica e planimetrie per maggior esautività delle finiture, dello stato di fatto interno ed esterno dell'immobile in esecuzione, nonché delle caratteristiche degli impianti di servizio.

Confini – L'immobile in esecuzione confina con due capannoni industriali di altrui proprietà ai lati nord e sud adibiti ad attività stampa e lito-tipografiche,

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia
 mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu - e-mail: paolocogliati26@libero.it



la " "l."; ed alla realizzazione di impianti termoidraulici e di pulizia professionale, la " "l."; alle vie Giobatta Venturelli e Giuseppe Antonucci agli altri lati, salvo altri.

* * * * *

3.m GRAVAMI

Il bene immobile in estimazione non risulta gravato da censo, livello od uso civico; tanto meno risulta esservi stata alcuna affrancazione da detti pesi.

* * * * *

3.n IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE

Non è definita per il 2024 la quota relativa alla manutenzione ordinaria del fabbricato a carico della proprietà in esecuzione.

* * * * *

3.o VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta la proprietà con valori tipici di altri beni simili ed aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nelle stesse aree territoriali ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari tenendo conto dei dati seguenti oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- finitura, nonché stato delle rifiniture architettoniche esterne ed interne;



- stato di manutenzione e conservazione della costruzione e degli impianti fissi di servizio;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto;
- condizioni di regolarità edilizia ed amministrativa;
- attuale stato di fatto dell'immobile, locato fino all'ottobre 2024 in forza di un contratto di locazione;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione.

Il sottoscritto si è riferito al Listino dei Prezzi degli Immobili del 3° trimestre 2023 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione, ed alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023.

Lo scrivente ha poi comparato i prezzi degli immobili ad uso opificio in zona industriale periferica di Città di Castello, con quelli attinti dalle varie agenzie immobiliari della zona e riferiti alla zona ove si trova la proprietà in oggetto, articolando il procedimento come segue:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di parametri tecnici di comparazione tra gli immobili da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valor medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valor medio ordinario, in



- "Agenzia Immobiliare Falcini" di Francesco Marco Maiotti – via Giuseppe Mazzini, n°6 a Città di Castello; e-mail: info@casainumbria.com ;
- "Studio Immobiliare Giani" di Federico Giani – via Giuseppe Mazzini, n°6 a Città di Castello; e-mail: info@studioimmobiliaregiani.it ;
- "Tecnocasa Franchising Network" – www.tecnocasa.it;
- "Casa.it" – www.casa.it

Le sopra citate Agenzie riferiscono di una domanda in leggera diminuzione, orientata a posizioni strategiche, a fronte di un'offerta stazionaria con dei prezzi pure stazionari.

* * * * *

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto congruo con la realtà, lo scrivente ha determinato la superficie netta dell'immobile su base dell'elaborato grafico redatto durante il sopralluogo, in accordo alla UNI EN 15733 ed alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la "determinazione della consistenza degli immobili utile alla rilevazione di dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", con criterio di calcolo come dal D.P.R. 138/98.

La superficie è stata determinata misurando l'area dell'unità, computata al lordo delle murature esterne; le murature interne e perimetrali esterne sono state computate tenendo conto del loro spessore rispettivamente variabili tra 10 e 23 cm.

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità oggetto di estimazione e del livello qualitativo generale delle finiture, tenuto conto degli elementi tecnici ed oggettivi già elencati, dell'appetibilità commerciale e dello



stato di occupazione in ragione del contratto di locazione in essere, si è adottato il prezzo inteso in €/m² di superficie commerciale pari a €/m² 350,00 già ridotto di una quota parte in ragione del contratto di locazione in essere poiché considerato come fattore disincentivante alla compravendita, ma la cui cessazione è prevista a breve.

La superficie commerciale è stata calcolata rilevando il 100% delle superficie coperte calpestabili pari a 1.991,26 m²; si è aggiunto il 100% delle superfici dei muri divisorii interni e si è ottenuta l'area commerciale, come per UNI EN 15733, pari a 2.080,85 m².

Adottando poi il prezzo unitario di € 350,00 al m² già citato nel precedente paragrafo "3.L" si determina il più probabile valore di mercato commerciale: valore stimato della proprietà: 2.080,85 m² x 350,00 €/m² = € 728.297,50 (valore stimato area commerciale dell'unità ad uso produttivo).

Riassumendo:

Valore stimato complessivo del bene immobile lotto "A":

€ 728.297,50 (euro settecentoventottomiladuecentonovantasette/50)

che rappresenta il più probabile valore di stima del Lotto "A" in oggetto prezzo base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita.

* * * * *

Valutazione eventuali quote indivise

Non esistono quote indivise per l'immobile oggetto di esecuzione.

* * * * *

Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: paolo.cogliati@ingpec.eu - e-mail: paolocogliati26@libero.it



1. Provvedimento nomina del C.T.U. stimatore del 31.01.2024;
2. Dichiarazione accettazione incarico C.T.U. del 02.02.2024;
3. Comunicazione p.e.c. del 06.02.2024 dell'inizio delle oo.pp. alle parti ed all'I.V.G. di PG;
4. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, cat. fabbricati Città di Castello, visura storica F.88, part.117, sub.22 graffata F.88, part.794;
5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati Città di Castello planimetria F.88, part.117, sub.22 graffata F.88, part.794;
6. Porzione di mappa Città di Castello F.88;
7. Elenco immobili Città di Castello F.88, part.117;
8. Elenco subalterni Città di Castello F.88, part.117;
9. Elaborato planimetrico Città di Castello F.88, part.117;
10. Google Maps, vista generale;
11. Google Maps, vista area;
12. Google Maps, vista immobili;
13. Atto compravendita del 19.04.1993, rep. n°82096;
14. Istanza accesso atti Agenzia Entrate PG del 05.02.2024;
15. Risposta Agenzia Entrate PG del 16.02.2024, prot.25409;
16. risoluzione di contratto d'affitto d'azienda n°20061 del 20.10.2014 serie 1T del contratto d'affitto d'azienda del 25.07.2011, rep. n°32019/11652;



17. Modifica di consistenza di mobili del 22.04.2016, n°9184 serie 1T, reg. il 28.04.2016;
18. Modifica del contratto di locazione del 05.12.2016 n°26317, serie 1T registrato il 06.12.2016;
19. Modifica del contratto di locazione del 04.04.2018 n°7367, serie 1T registrato il 05.04.2018;
20. Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, elenco gravami aggiornato al 07.03.2024;
21. Istanza accesso atti e copia al Comune di Città di castello per indagine urbanistica sul bene in esecuzione del 06.02.2024, prot n°6539/2024;
22. Concessione Edilizia n°7802 del 20.04.2000;
23. Certificazione di agibilità n°908/00 del 03.11.2000;
Foto nn°1-22 di documentazione fotografica.

* * * * *

La presente Relazione di Stima si compone di:

- pagine dattiloscritte: n°28;
- allegati: n°23;
- oltre a documentazione fotografica: ulteriori n°22 foto a colori.

Perugia, 11.03.2024

In fede, il C.T.U. incaricato dott. Ing. Paolo Cogliati

