

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: [REDACTED]

Fall. n° 31/2008 cron. n°2295

Giudice Delegato: Dott. Umberto Rana

Curatore fallimentare: Dott. Paolo Sambuchi

Tecnico Estimatore: Geom. Claudio Ceci

PERIZIA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DEPOSITATA
IN CANCELLERIA FALLIMENTARE IN DATA 02.12.2009

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour n°2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto della procedura in atto.

PREMESSA:

Anteriormente alla data di fallimento, la Banca C.R. di Firenze S.p.a ha promosso una procedura esecutiva immobiliare nei confronti [REDACTED]

[REDACTED]



Il cespite “B” comprende le quattro particelle sotto descritte, di cui una interamente edificabile, mentre le altre sono nell’insieme prevalentemente agricole e solo parzialmente edificabili, per una superficie complessiva di ha. 00.50.00 (All.1).

Descrizione e destinazione urbanistica :

-Partic. n.1062, superficie di mq. 2.180:

Tutta la particella è individuata ai sensi dell’art.36 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa come “Zona D”, pertanto edificabile nel rispetto delle norme in vigore.

-Partic. n.1063, superficie di mq. 2.200:

La particella è individuata in parte (per circa 300 mq.) ai sensi dell’art.45 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa come “Zona D”, pertanto limitatamente edificabile e nel rispetto delle norme in vigore. In parte (per i restanti circa 1.900 mq.) ai sensi dell’art.57 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale come “Zona E”, pertanto inedificabile in quanto zona agricola.

-Partic. n.1124, superficie di mq. 420:

La particella è individuata ai sensi dell’art.35 - 36 e 45 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa come “Zona D”, pertanto parzialmente edificabile nel rispetto delle norme in vigore.

-Partic. n.1125, superficie di mq. 200:

Tutta la particella è individuate ai sensi dell’art. 58 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale come “Zona E”, zona agricola. **Il tecnico fa presente che la suddetta particella è di fatto interclusa e può essere accessibile soltanto creando una servitù di passo carrabile gravante sulla particella confinante.**

Il cespite "C" comprende le due particelle sotto elencate, in parte edificabili ed in parte agricole, per una superficie catastale complessiva di ha.00.85.70 (All.n.1) e nel dettaglio, con la destinazione urbanistica che segue.

Descrizione e destinazione urbanistica:

-Partic. n.29, superficie di mq. 5.990:

Tutta la particella è individuata ai sensi dell'art.45 delle N.T.A. del PRG Parte Operativa come "Zona D", pertanto edificabile nel rispetto delle norme in vigore.

-Partic. n.1090, superficie di mq. 2.580:

Tutta la particella è individuate ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del PRG Parte Strutturale come "Zona E", zona agricola.

Il tecnico evidenzia che allo stato attuale le particelle di terreno che costituiscono il cespite "C" sono di fatto intercluse, in quanto non vi è alcuna possibilità di accedere ai terreni. L'unica possibilità di accedere al lotto è quella di costituire una servitù di passo carrabile gravante sulla particella confinante.

La strada vicinale posta nel lato est della particella n.1090, anche se riportata in mappa, in realtà non esiste più da diversi decenni.

Anche nell'ipotesi di voler ripristinare la vecchia strada vicinale, la stessa non avrebbe assolutamente le caratteristiche per garantire l'accesso al lotto industriale ad automezzi destinati a traffico pesante.

Descrizione catastale:

Comune di Umbertide, Foglio n.11:

-Partic. n.29, sem. arbor. 2°, ha.00.59.90, R.D. €37,12 – R.A. €29,39

Totale

€. 184.860,00

VALORE DEL CESPITE “B”:

Il valore della piena proprietà è di €. 91.600,00 che si arrotonda ad **€.92.000,00 (euronovantaduemila/00)**

VALORE DEL CESPITE “C”:

Il valore della piena proprietà è di €.184.860,00, che si arrotonda ad **€. 185.000,00 (eurocentoottantacinquemila/00)**

DESCRIZIONE DEL CESPITE “D”:

Per la descrizione del cespite “B”, fa fede la perizia già deposita in cancelleria fallimentare il 02.12.2009. Nella presente relazione se ne riportano soltanto i dati catastali.

Descrizione catastale (All.n.23):

Catasto Terreni del Comune di Umbertide, Foglio n.13:

-Partic. n.550, sem. 2°, ha.00.00.64, R.D. €.0,40 – R.A. €.0,31

Intestazione catastale:

_____, piena proprietà per
1000/1000.

VALORE DEL CESPITE “D”:

Il valore della piena proprietà è di **€. 320,00 (eurotrecentoventi/00)**

RIEPILOGO GENERALE DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO n. 1 (cespite "A"):

Palazzina residenziale comprensiva di n. 3 abitazioni, garage,
sottotetto e terreno pertinenziale €. 396.000,00

LOTTO n. 2 (cespite "B")

Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, con piccola
rata interclusa.

€. 92.000,00

LOTTO n. 3 (cespite "C")

Terreno in parte edificabile ed in parte agricolo allo stato
attuale intercluso

€. 185.000,00

LOTTO n. 4 (cespite "D")

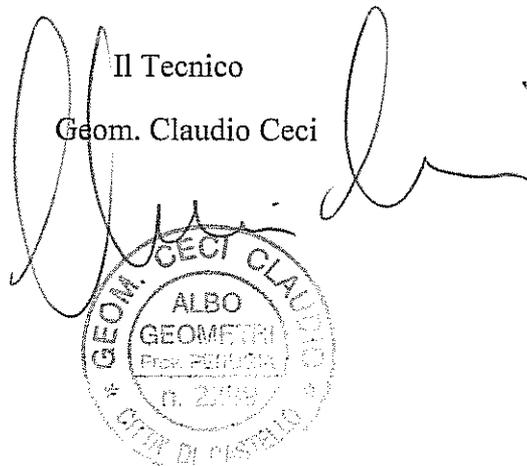
Piccola rata di terreno in zona residenziale €. 320,00

La presente relazione si compone di :

- n° 9 pagine,
- n° 1 allegati,

Città di Castello 28.01.2010

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci



 Cespite "B"
 Cespite "C"

Vecchia strada vicinale
non più esistente

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: UMBERTIDE

