

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 79/2012

PERIZIA DI STIMA GIURATA

del fallimento n. 79/2012 della società “ con se-

de in Gubbio, Piazza Bernini snc - P. IVA

Giudice Delegato: **Dott.ssa Francesca Altrui**

Curatore fallimentare: **Dott.ssa Maria Luisa Bellucci**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

a mezzo di lettera del 06.07.2012 a firma del Curatore fallimentare Dott.ssa Maria Luisa Bellucci, il sottoscritto Geom. Flavio Coccia – domiciliato a Gualdo Tadino in Loc. Cerqueto – Via A. Moro 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Perugia al n. 4097 e nell’elenco dei consulenti del Tribunale di Perugia con iln. 2105, veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, con invito a comparire all’udienza del 05.09.2012 per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, anche catastalmente e aggiornare la stima dei beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione ed a stimare i beni mobili. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest’ultimo caso, alla loro formazione. Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.”

bili e per acquisire tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita; in particolare le ricerche sono state focalizzate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Gubbio, Numana, Gualdo Tadino e Cantiano per accertare la regolarità, sotto il profilo urbanistico, degli immobili oggetto di stima;

- ricerche presso le Conservatorie RR.II. delle provincie di Perugia, Ancona e Pesaro al fine di aggiornare eventuali gravami e vincoli in capo alla società fallita.

RELAZIONE PERITALE

Acquisiti tutti i dati tecnici ed estimativi, lo scrivente ha predisposto la relazione peritale che, per una migliore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

A – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

1. – Immobili siti nel Comune di Gualdo Tadino (PG);
2. – Immobili siti nel Comune di Gubbio (PG);
3. – Immobili siti nel comune di Cantiano (PU);
4. – Immobili siti nel comune di Numana (AN);
5. – Immobili che sono stimabili sotto il profilo tecnico ma non commercializzabili, perchè ricadenti su due proprietà separate.

B – INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

C – CRITERIO DI VALUTAZIONE PER LA STIMA DEI CESPITI

D – DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

E – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

F – INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

G – CONCLUSIONI

H – QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE

A – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati nei Comune di Gualdo Tadino (PG), Gubbio (PG), Cantiano (PU) e Numana (AN).

• 1. - Immobili siti nel comune di Gualdo Tadino:

a) Diritti di piena proprietà su porzione di edificio distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria C/2 - classe [redacted] - consistenza mq 24 – R.C. € 37,18 con destinazione d’uso “ Locale per Centralina elettrica dell’ascensore”

b) Diritti di piena proprietà su porzione di edificio distinto nel catasto fabbricato al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria C/6 - classe [redacted] - consistenza mq 82 – R.C. € 105,87 destinazione d’uso Garage;

c) Diritti di piena proprietà su porzione di edificio posta al piano primo sottostrada, distinta nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria D/7 – R.C. € 56,71 con destinazione d’uso “Cabina Elettrica” ;

d) Diritti di piena proprietà su area urbana distinta nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria Area Urbana – Senza Reddito (parti comuni condominiali)

e) Diritti di piena proprietà su terreni distinti in catasto al foglio [redacted] particella [redacted] Qualità: Orto Irriguo di superficie pari a mq 2 Reddito Domenicale €. 0,02 – Reddito Agrario €. 0,01;

f) Diritti di piena proprietà su terreni distinti in catasto al foglio [redacted] particella [redacted]

Qualità: Orto Irriguo di superficie pari a mq 2,00 Reddito Domenicale
€. 0,02 – Reddito Agrario €. 0,01;

g) Diritti di piena proprietà su terreni distinti in catasto al foglio  particella

Qualità: Seminativo di superficie pari a mq 1.971 Reddito Domenicale
€. 4,07 – Reddito Agrario €. 8,14.

**Non si procede alla stima dei beni indicati sub "a", "c", "d", "e", "f" e
"g" in quanto:**

- con riferimento alle aree urbane di cui ai punti "a" e "d", in forza di Con-
venzione n. 945/83 le stesse avrebbero dovuto essere cedute a titolo gratuito al
Comune di Gualdo Tadino. Si segnala che a tutt'oggi il suddetto passaggio di
proprietà tra la "" e l'Amministrazione Comunale non è
ancora avvenuto.

- l'immobile sub "c", è cabina elettrica Enel, non di pertinenza del complesso
immobiliare e non di proprietà della società fallita;

- i terreni indicati ai punti "e" ed "f", che riguardano l'area di sedime del mu-
ro di contenimento, rientrano tra gli immobili di cui alla surrichiamata Con-
venzione n. 945/83 (da cedersi gratuitamente al Comune di Gualdo Tadino);

- il terreno sub "g" non è mai stato acquistato da "", ma è
stato erroneamente intestato alla stessa.

La visura storica della particella su cui oggi insiste il suddetto terreno (part.
 del fg.  riporta che la società fallita è diventata proprietaria del relati-
vo diritto di superficie in forza di Convenzione rep. n. 35319 del 05.08.2002
stipulata dal Notaio Dott. Antonio Fabi.

Nell'atto di convenzione, però, la particella non viene trattata: ciò comporta

che si dovrà procedere all'aggiornamento e rettifica della posizione catastale.

• 2. - Immobili siti nel comune di Gubbio:

- a) Diritti di piena proprietà su fabbricato distinto nel catasto fabbricati foglio [redacted] particella [redacted] - categoria D/7 - senza classe - R.C. € 2.342,65 - Località Case Bruciate;
- b) Diritti di piena proprietà sul terreno agricolo utilizzato come piazzale, distinto nel catasto terreni del comune di Gubbio con il foglio [redacted] particella [redacted] - Incolto Produttivo di sup. Ha 0.11.50 - RD €. 0,06 - RA €. 0,06;
- e) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/5 - classe [redacted] - consistenza 2,5 vani R.C. € 46,48 - Località Case Bruciate;
- d) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/5 - classe [redacted] - consistenza 5,5 vani R.C. € 102,26 - Località Case Bruciate;
- e) Diritti di piena proprietà sull'immobile distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] - categoria A/7 - classe [redacted] - consistenza 14 vani R.C. € 1.518,38 - frazione S. Vittorino con annessa corte distinta nel catasto terreni al foglio n° [redacted] con le particella n° [redacted]
- f) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/3 - classe [redacted] - consistenza 319 mq. - Piano Primo - R.C. € 1.219,15 - Via Fontevole;
- g) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/6 - Classe [redacted] - consistenza 119 mq. - Piano primo sottostrada - R.C. € 221,25 - Via Fon-

tevole;

h) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - classe [redacted] - consistenza 212 mq. - Piano primo sottostrada - R.C. € 372,26 - Via Fontevole;

i) Diritti di piena proprietà su porzione di immobile distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - classe [redacted] - consistenza 385 mq. - Piano Secondo - R.C. € 934,53 - Via Fontevole;

l) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - Classe [redacted] - consistenza 6 mq. - Piano Secondo - R.C. € 17,04 - Via Fontevole;

m) Diritti di piena proprietà su terreni edificabili adibiti a strade di penetrazione ai lotti, censiti nel catasto terreni del comune di Gubbio al foglio [redacted] con le particelle n. [redacted] ed ex part. [redacted] (del catasto Terreni) diventata [redacted] (Ente Urbano) del catasto fabbricati;

n) Diritti di $\frac{1}{2}$ su terreni edificabili, utilizzati per la strada di penetrazione ai lotti edificati, censiti nel catasto terreni del comune di Gubbio al foglio [redacted] con le particelle n. [redacted];

o) Diritti di piena proprietà su terreni agricoli di diversa forma e misura siti nel comune di Gubbio loc. Case Bruciate censiti nel catasto terreni del comune di Gubbio al foglio [redacted] e [redacted];

p) Diritti di piena proprietà su terreni edificabili di diversa forma e misura siti nel comune di Gubbio Via Copernico censiti al catasto al foglio [redacted] con le particelle [redacted] e [redacted];

q) Diritti di piena proprietà su terreno edificabile di diversa forma e misura siti nel comune di Gubbio Via Copernico censito al catasto al foglio [redacted] con la particella [redacted];

Non si procede alla stima e alla valutazione dei beni indicati ai sub "m"

"n", e "p" in quanto:

- i terreni di cui ai punti "m" ed "n" sono le strade di penetrazione ai vari lotti, e vanno ceduti al Comune di Gubbio come da convenzione;
- i terreni sub "p" non sono di proprietà della società "[redacted]" perché sono stati venduti il 28/12/2005 con atto notaio Fabi n. 59001/15695 del repertorio.

• 3. - Immobili siti nel Comune di Cantiano (PU):

a) Diritti di piena proprietà su porzione di edificio distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria A/2 - classe [redacted] - consistenza 6,5 vani - R.C. € 386,05 - Via Santa Margherita

b) Diritti di piena proprietà su porzione di edificio distinto nel catasto fabbricati - foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria C/6 - classe [redacted] - consistenza 14 mq - R.C. € 28,20 - Via Santa Margherita;

• 4. - Immobile sito nel Comune di Numana (AN):

a) Diritti di piena proprietà sul garage distinto nel Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] - categoria C/6 - classe [redacted] - consistenza 25 mq - Piano Terra - R.C. € 121,37 - Via Ischia n. 82;

• 5. - Immobili che sono stimabili, sotto il profilo tecnico, ma non commercializzabili, in quanto ricadenti su due proprietà separate.

Gli immobili sono costituiti da:

- capannone ad uso rimessa automezzi, officina e magazzino su terreno distinto in Catasto, del Comune di Gubbio, al *foglio* [redacted] *con la particella* [redacted] contraddistinto con la lettera "A" della planimetria (v. **Allegato n. 10**, autorizzato con permesso a costruire in sanatoria n. 02/2007 del 05.03.2007 rilasciato dal Comune di Gubbio);
- fabbricato ad uso rimessa e deposito di materiale edificato su terreno distinto in Catasto, del comune di Gubbio, al *foglio* [redacted] *con la particella* [redacted], contraddistinto con la lettera "B" (v. **Allegato n. 10**, autorizzato con permesso di costruire in sanatoria n. 03/2007 del 05.03.2007 rilasciato dal Comune di Gubbio).

L'immobile "A" non è commercializzabile perché insiste per una parte su area distinta in Catasto Terreni a *ex* viabilità pubblica denominata "*Vecchia Contessa*", in parte su terreno di proprietà della società [redacted] ed in parte sull'area *ex* alveo del Torrente San Donato.

L'immobile "B" non è commercializzabile in quanto insiste per una parte, su area distinta in Catasto Terreni ad *ex* viabilità pubblica denominata "*Vecchia Contessa*" e solo in parte su terreno di proprietà della società fallita. Si fa presente che soltanto in epoca successiva alla loro edificazione, è stato accertato lo "sconfinamento" degli immobili "A" e "B" sui terreni ad *ex* viabilità pubblica ed *ex* alveo del Torrente San Donato.

Di seguito, lo scrivente, riporta la cronologia degli atti che hanno portato all'attuale stato di cose:

- il Comune di Gubbio con delibera del Consiglio Comunale n. 250 del

28.11.2006 disponeva la sdemanializzazione di una tratto del vecchio tracciato della strada comunale "Vecchia Contessa" distinta in Catasto terreni al foglio [redacted] part. [redacted], di superficie 1637 mq complessivi che per effetto di atto di permuta del 16.12.2006 a rogito Notaio Antonio Fabi – rep. n. 64647/18123 stipulato tra il Comune di Gubbio e la "[redacted]", diventava di proprietà di quest'ultima (reliitto stradale)

- a mezzo di atto di compravendita del 29.10.2010 del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli rep. n. 119722/37917, registrato a Perugia il 24.01.2011 al n. 1244, l'Agenzia del Demanio – in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Demanio dello Stato - cedeva a "[redacted]" la proprietà del bene sito nel Comune di Gubbio in Loc. Valderchia e identificato al Catasto Terreni di detto Comune al fg. [redacted] part. [redacted] qualità "reliitto acque esenti da estimo" di mq. 910.

- con atto rep. n. 30478 del 03.08.2011 a rogito Notaio Dott. Adriano Piscetola, "[redacted]" cedeva a "[redacted]" il ramo di azienda esercente attività estrattiva in forza di autorizzazione n.1/2008, prot. 012436 rilasciata dal comune di Gubbio in data 25.03.2008 e relativa al "progetto definitivo di reinserimento ambientale".

La cessione del ramo di azienda comprendeva le attrezzature, gli impianti ed i relativi terreni.

Per la questione che ci riguarda, in forza del suddetto atto di cessione venivano trasferite a "[redacted]", tra le altre, anche le particelle di terreno n. [redacted] e n. [redacted] del foglio [redacted] (senza però scorporare e accatastare le porzioni degli immobili sovrastanti).

Si segnala che la società "████████████████████" mutava la propria denominazione sociale in "████████████████████" (atto rep. 30741 del 23.12.2011 Notaio dott. Adriano Pischetola).

Con successivo atto rep. 31533 del 21.12.2012, la società "████████████████████" cambiava nuovamente la propria denominazione sociale in

Da tutto quanto sopra esposto, emerge che:

- gli immobili "A" e "B" ad oggi non risultano essere stati censiti al Catasto Fabbricati e così come evidenziato nella planimetria che si allega, gli stessi sono "tagliati in due" per effetto del relitto stradale (part. ██████████ contraddistinta dalla colorazione rosa e di proprietà di "████████████████████" che li percorre in senso longitudinale.

La fallita "████████████████████" è quindi intestataria delle particelle ██████████ e ██████████ corrispondenti al capannone (edificio "A") e delle particelle ██████████ e ██████████ (edificio "B") sulle quali si trovano l'officina ed il magazzino.

La "████████████████████" è invece, proprietaria del relitto stradale contraddistinto con la part. ██████████ (che attraversa gli stabili "A" e "B") e con la particella ██████████ (porzione restante dell'edificio "A" evidenziato con la colorazione blu).

Per quanto fin qui esposto, gli immobili di cui sopra risultano stimabili sotto il profilo tecnico ma – parere di chi scrive - non sono commercializzabili perchè ricadenti su due distinte proprietà.

A tal fine il sottoscritto ritiene opportuno quantificare comunque, il valore nominale potenziale dei fabbricati "A" e "B" senza però che gli stessi, per le

ragioni di scarsa commerciabilità già esposte, vengano inseriti nei bandi per le vendite.

Stima del Bene Fabbricato "A" = 480.000,00 €.

Stima del Bene Fabbricato "B" = 50.000,00 €.

Sommano = 530.000,00 €.

A detrarre spese per regolarizzazione dei Beni = 15.000,00 €.

Totale valore di stima fabbricato "A" + "B" = 515.000,00 €.

B - INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

Al fine di rendere più chiara la descrizione dei beni, gli immobili sopra descritti vengono raggruppati in 9 (nove) blocchi omogenei (c.d. *cespiti*). Gli stessi saranno distinti in funzione del Comune di appartenenza .

CESPITE N. 1^{es} COMUNE DI GUALDO TADINO (PG)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta al piano seminterrato composto da due locali a destinazione garage e cabina elettrica Enel.

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta al piano terra composto da un magazzino ad uso sala di controllo dell'ascensore che collega il piazzale denominato "ex Orti Mavarelli" con la "P.zza del Soprammuro".

Diritti di piena proprietà delle aree urbane destinate a scale, parcheggi scoperti e camminamenti facenti parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Gualdo Tadino denominato "ex Orti Mavarelli".

CESPITE N. 2 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà sul capannone ad uso rimessa attrezzi costituito da un solo piano fuori terra con circostante piazzale sito in loc. Case Bruciate

lungo la strada denominata "ex Contessa" censito al catasto fabbricati al foglio [redacted] con le particella [redacted]; la restante parte del piazzale è censita al catasto terreni al foglio [redacted] con la particella [redacted]

CESPITE N. 3 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà sul fabbricato sito in Loc. Case Bruciate costituito da due unità immobiliari abitative distinte al catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/5 - Classe [redacted] - consistenza 2,5 vani R.C. € 46,48 - Piano terra, primo e secondo e subalterno [redacted] - categoria A/5 - Classe [redacted] - consistenza 5,5 vani R.C. € 102,26 - Piano terra, primo e secondo.

CESPITE N. 4 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà sul fabbricato isolato ad uso villino, articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato con annesso parco diviso tra giardino, frutteto, piscina, campo da tennis e campo da gioco per le bocce il tutto sito in Loc. San Vittorino.

CESPITE N. 5 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato Via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini facente parte di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale edificato in area C.A.I. che si articola su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Diritti di piena proprietà su terreni adiacenti il fabbricato di cui sopra, utilizzati come viabilità ad uso pubblico.

CESPITE N. 6 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà su diversi appezzamenti di terreni agricoli di varia forma e misura siti in loc. Case Bruciate e censiti nel catasto terreni ai fogli

● c ●

CESPITE N. 7 COMUNE DI GUBBIO (PG)

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile sito in via Copernico censito nel catasto terreni al foglio ● part. ● di superficie 1.250 mq.

CESPITE N. 8 COMUNE DI CANTIANO (PU)

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato sita nel Comune di Cantiano, censite nel catasto fabbricati al foglio ● con il mappale n. 2 composta, da un garage al piano seminterrato ed una abitazione al piano primo (in corso di costruzione)

CESPITE N. 9 COMUNE DI NUMANA (AN)

Diritti di piena proprietà su porzione di edificio al piano terra facente parte di un complesso residenziale sito in Via Ischia n. 82 e distinto nel catasto fabbricati al foglio ● con la particella ● subalterno ●

C – CRITERIO DI VALUTAZIONE PER LA STIMA DEI CESPITI

La ricerca del valore venale da attribuire ai beni oggetto della presente stima, è basata sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili e facendo riferimento al Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia - Ancona e Pesaro Urbino – edizione I trimestre 2013, oltre alle quotazioni immobiliari desunte dalla banca dati dell'agenzia del Territorio di Perugia, Ancona e Pesaro Urbino per l'anno 2012 – II semestre.

Nella presente stima, si è stabilito di considerare attendibili, quali dati storici, i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. In particolare si è quantificato: la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'immobile, la sua ubicazione e la conformità di questo alle normative urbanistiche.

La superficie commerciale dei vari locali è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal provvedimento del 27/07/2007 emanato dall'Agenzia del Territorio in attuazione al disposto del comma 307 della L. 27/12/2006 n. 296, ovvero in base ai criteri del Valore Normale e più precisamente: la superficie viene ritenuta pari al 100% della superficie calpestabile + il 100% delle pareti interne ed esterne portanti e non, fino ad un max di cm 50 oltre al 50% di quelle in comunione, per un max di cm 25.

D – DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

DESCRIZIONE CESPITE N. 1

Il Cespite n. 1 è composto da parti di immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Gualdo Tadino come di seguito riportato:

-fg. ● part. [redacted] – cat. D/7 – R.C. € 56,71;

-fg. ● part. [redacted] – cat. C/2 classe ● Consistenza 24 mq. – R.C. € 37,18;

-fg. ● part. [redacted] – cat. C/6 classe ● Consistenza 82 mq. – R.C. € 105,87;

-fg. ● part. [redacted] – area urbana – (parti condominiali)

Le unita immobiliari di cui sopra sono intestate, come da visure catastali alle-
gate (Allegato n. 1.1) alla società "██████████" con sede in
Roma – P.IVA ██████████

Il corpo di fabbrica costruito su tre livelli fuori terra oltre ad un piano semin-
terrato, fa parte di un complesso immobiliare importante sorto a ridosso del
centro storico della città di Gualdo Tadino denominato "ex Orti Mavarelli".

La struttura portante è in cemento armato realizzato in opera e le tamponature
sono di laterizio. I solai di interpiano sono il latero cemento in opera, così
come la copertura con sovrastante manto realizzato con tegole di laterizio del
tipo "portoghese".

Esternamente, il fabbricato si presenta intonacato a finitura civile e tinteggio
al quarzo di colore giallo paglierino.

L'edificio è stato autorizzato dal Comune di Gualdo Tadino con concessione
edilizia n. 546 del 02.07.1979 a seguito di presentazione ed approvazione del
piano di recupero denominato "ex Orti Mavarelli" (Allegato n. 1.2).

La ditta "██████████" con sede a Gubbio in Viale della Rimembranza, si ag-
giudicò l'appalto per eseguire i lavori di cui al piano di recupero denominato
"ex Orti Mavarelli". La ditta si impegnava a realizzare il corpo di fabbricato
contraddistinto con la lettera "A" (foto n. 1), quello contraddistinto con la let-
tera "B" (foto n. 2) oltre alla palazzina di collegamento tra i due edifici "A" e
"B" (foto n. 3). In data 26.03.1980 veniva stipulata la convenzione n. 107 tra
il Comune di Gualdo Tadino nella persona del sindaco *pro tempore* Carlo
Gubbini e l'aggiudicataria dell'appalto ██████████ (Allegato n. 1.3).

Successivamente (con atto del 10.07.1990) ██████████ si fondeva mediante

incorporazione, con la ditta "██████████" con sede in Gubbio, Piazza Bernini snc - P. I.VA ██████████

Nella convenzione n. 945 del 30.05.1983, che modifica ed integra la precedente del 26.03.1980 n. 107 (Allegato n. 1.4) si statuiva che "██████████" *"si impegna a realizzare a sua cura e spese, nei modi e nei tempi previsti, le opere del progetto di variante a quello aggiudicatario allegato al presente atto ed a cedere gratuitamente al Comune di Gualdo Tadino le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:*

- a) *parcheggi pubblici aggiuntivi per n. 140 (centoquaranta) posti auto;*
- b) *parcheggi pubblici per n. 24 (ventiquattro) posti macchina da realizzare sul solaio di copertura dell'edificio "B", solaio che verrà realizzato per sopportare tale carico;*
- c) *...Omissis...;*
- d) *...Omissis...;*
- e) *percorsi pedonali coperti che collegano la stazione autobus con l'edificio "B", l'edificio "B" all'edificio "A", la stazione autobus alla piattaforma;*
- f) *...Omissis...;*
- g) *...Omissis...;*
- h) *n. 2 scale per collegamenti verticali dell'edificio "A" : una per accedere in V.le D. Bosco ed un'altra per salire in via bersaglieri e quindi a P.zza Marconi; n. 2 scale che collegano verticalmente l'edificio "B": una che dal portico e dal sottopassaggio stazione autobus attraverso l'edificio conduce al parcheggio livello via Bersaglieri e succes-*

sivamente raggiunge P.zza Soprammuro; un'altra ubicata lato valle edificio "B" che conduce sempre dalla zona porticati al parcheggio di via Bersaglieri e Omissis;

- i) percorso pedonale costituito da una galleria orizzontale, di luce libera m. 3 e da una galleria verticale di dimensioni tali da contenere n. 2 ascensori della portata di n. 8 persone ciascuna collegate la zona est dell'edificio "A" con il centro della città Omissis;
- l) installazione di n. 1 ascensore completo e funzionante della portata di n. 8 persone nella galleria verticale di cui al punto i);
- m) ...Omissis...;

Sulla base di quanto riportato negli atti di convenzione e all'esito di ispezioni catastali, risulta che l'attuale area urbana censita al catasto fabbricati al foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] (Allegato n. 1.5) rientra nei punti a), b), e) ed h) di cui alla convenzione n. 945/83 e in quanto tali, oggetto della cessione a titolo gratuito – tuttora non ancora perfezionatasi - al Comune di Gualdo Tadino .

Per tutte le motivazioni fin qui addotte, la suddetta area urbana non sarà presa in esame ai fini della perizia di stima.

Analoga considerazione va estesa al sub [redacted] del foglio [redacted] part. [redacted] (doc n. 1.6) in quanto il locale che insiste su tale particella, è adibito a sala operativa dei quadri elettrici che controllano il corretto funzionamento dell'ascensore (foto n. 4 e 5) e pertanto riconducibile, di fatto, ai punti i) ed l) della convenzione n. 945/83.

Il locale censito nel catasto fabbricati al foglio [redacted] part. [redacted] – cat. D/7 (Allegato n. 1.7) è una cabina elettrica Enel (foto n. 6).

Le ricerche eseguite presso gli uffici del Comune di Gualdo Tadino e l'esame della documentazione acquisita agli atti consentono di affermare che il locale adibito a cabina elettrica è di proprietà della società [REDACTED]. Lo stesso è stato oggetto di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue s.m.i., n. 263 del 18.10.2007. La domanda di condono presentata dalla società "[REDACTED]" è pervenuta al Comune di Guado Tadino in data 20.01.1986 con protocollo n. 912 registrato con il n. 34 al progressivo 0346037509.4 (**Allegato n. 1.8**).

Attualmente il suddetto locale è in uso all'ENEL s.p.a. anche se risulta di proprietà della società fallita.

Le particelle di terreno censite al foglio [REDACTED] con i n. [REDACTED] e [REDACTED], di mq. 2,00 ciascuna e qualificate come "orto irriguo", sono di fatto occupate dall'area di sedime del muro di contenimento che si trova sopra la centrale elettrica (*foto n. 7*).

Alla luce di quanto relazionato, si procede alla descrizione del CESPITE n. 1 in relazione all'unico immobile oggetto di stima (**Allegato n. 1.9**). Questo è formato dal garage censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria C/6 classe [REDACTED] di consistenza pari ad 82,00 mq e rendita catastale €. 105,87 (*foto n. 8*).

L'autorimessa è posizionata al piano interrato del fabbricato contraddistinto con la lettera "B". L'accesso al locale è garantito da un corsello carrabile condominiale censito al catasto fabbricati come Bene Comune non Censibile ed identificato con la part. [REDACTED] subalterno n. [REDACTED] del foglio [REDACTED].

La struttura portante è stata realizzata con muri perimetrali in cemento armato

liscio non intonacato, il pavimento è del tipo industriale al quarzo mentre la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante.

UBICAZIONE - CESPITE N. 1 -

L'immobile di che trattasi è ubicato in una zona centrale del territorio comunale di Gualdo Tadino, tra Viale Don Bosco e Via Bersaglieri.

Trattasi di zona completamente urbanizzata e gli edifici con esso confinanti sono costituiti prevalentemente da abitazioni e negozi di piccole e medie dimensioni (**Allegato n. 1.10**).

Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.R.G. ha individuato l'area sulla quale è edificato l'immobile come Zona B1 (Zona con destinazione prevalente residenziale ad assetto consolidato **Allegato n. 1.11**) in cui sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ricostruzione in sito, ricostruzione edilizia totale ed ampliamenti.

Nella predetta zona, il PRG non prevede un vero e proprio indice di fabbricabilità fondiaria in quanto non sono previste nuove edificazioni, ma solo ampliamenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- il volume può essere aumentato del 20% rispetto a quello legittimamente in essere alla data di adozione del PRG 02.08.2001;
- la superficie permeabile non deve essere inferiore al 25% di quella fondiaria, ovvero non inferiore a quella preesistente, se inferiore al 20%.

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 1 -

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, risulta essere stata rilasciata la seguente autorizzazione edili-

zia:

- Concessione Edilizia n. 546 del 02.07.1979 (**Allegato n. 1.2**).
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 28.01.1985 (**Allegato n. 1.12**);

Lo stato attuale dell'immobile in questione, corrisponde a quanto riportato nei progetti approvati dal comune di Gualdo Tadino.

STIMA DEL CESPITE N. 1

IMMOBILE N. 1 (Foglio [redacted] part. [redacted] sub. [redacted] C.F.)

- Garage al piano interrato (Fabbricato "B")
- Superficie Conv. Vendibile = 90,00 mq
- Valutazione di mercato = 440,00 €/mq
- Immobile 1 = 90,00 mq x 440,00 €/mq
= 39.600,00 €

RIEPILOGO GENERALE Immobile 1 = 39.600,00 €

VALORE di Stima

€ 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 2

Diritti di piena proprietà sul capannone ad uso rimessa attrezzi costituito da un solo piano fuori terra con annesso piazzale circostante sito in Comune di Gubbio loc. Case Bruciate (*foto n. 1*).

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Gubbio, come risulta dalla visure catastali (**Allegato n. 2.1**) alla ditta:

[redacted] " con sede in Roma Partita IVA [redacted]

Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Piano	Cal.	Classe	Consistenza	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	--	Loc. Case Bruciate	[REDACTED]	D/8	--	--	€ 2.342,65

Il fabbricato è dotato di corte esterna, parte graffiata con il fabbricato stesso censito all'urbano e parte censita al catasto terreni (Allegato n. 2.2 e 2.3) intestata alla stessa ditta:

“ F.V. Fratelli Vispi s.r.l. ” con sede in Roma Partita IVA 00241240548.

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Incolto Produttivo	[REDACTED]	€ 0,06	€ 0,06

L'edificio è stato edificato a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 114 del 18.04.1987 (Allegato n. 2.4).

Esaminando i grafici progettuali allegati alla C.E. n. 114/87, è stata riscontrata una diversa posizione in mappa del fabbricato progettato, rispetto a quanto realizzato in loco. La difformità urbanistica (errato posizionamento topografico) è stata regolarizzata con permesso a costruire in sanatoria n. 06/B/2007 del 05.03.2007 rilasciato dal comune di Gubbio (Allegato n. 2.5).

Attualmente il fabbricato è affittato alla Ditta “[REDACTED]” con sede in Gubbio Corso Semonte snc - P.IVA [REDACTED]. Il contratto di locazione ha la durata di anni otto con decorrenza dall'01.01.2006, scadenza il prossimo 31.12.2013, tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni.

Il capannone adibito a ricovero mezzi per la lavorazione ed il trasporto del materiale calcareo estratto, presenta al suo interno una recente suddivisione eseguita con muratura portante in laterizio (foto n. 2) al fine di creare tre nuovi ambienti con accesso indipendente dall'esterno lungo la strada denominata “ex Contessa”. I locali sono usati come ufficio, locale ricreativo e spogliatoi

con servizi igienici. (foto n. 3-4). La struttura portante del capannone è in cemento armato del tipo prefabbricato con le tamponature esterne costituite da pannelli di cemento del tipo liscio.

L'edificio è di forma rettangolare ed ha le dimensioni esterne di mt. 36.50 x 19.40. L'altezza utile interna di mt. 5.30 con volume edificato di 3.752,93 mc. (Allegato n. 2.6). L'accesso è garantito da due porte in ferro poste sui lati corti del capannone. Gli infissi esterni sono in ferro con vetri del tipo uglass. La copertura è del tipo piana con travi portanti prefabbricati e "coppelle". La pavimentazione interna del capannone è in battuto di cemento mentre i nuovi locali di recente realizzazione hanno le pavimentazioni ed i rivestimenti in ceramica. È presente inoltre un impianto elettrico "essenziale" che consente la sola illuminazione interna.

I nuovi locali delle dimensioni di mt. 4,00 per 12,50 sono perfettamente funzionanti ma risultano costruiti in assenza di autorizzazione. La suddetta irregolarità è sanabile in quanto rientra nelle previsioni di cui all'art. 7 comma 1 della L.R. 01/2004 e successive modifiche ed integrazioni. In tal caso il costo per la sanatoria (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per progetto e per le pratiche di accatastamento più quelle accessorie) può essere stimato in circa €. 5.000,00. Esternamente la corte risulta essere recintata con paletti in ferro e rete metallica di colore verde (foto n. 5 e 6).

Il bene così come descritto, può essere trasferito sin d'ora, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in quanto l'abuso edilizio riscontrato non comporta annullamento dell'eventuale atto di trasferimento della proprietà.

UBICAZIONE - CESPITE N. 2 -

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in posizione strategica e centrale per l'attività di [REDACTED] perché è facilmente raggiungibile anche dai mezzi cingolati che sono presenti ed operano nella cava.

Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.R.G. del Comune di Gubbio classifica l'area come zona di particolare interesse agricolo assoggettata ad un piano attuativo a cava (Allegato n. 2.7).

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 2 -

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gubbio, risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 114 del 18.04.1987 (Allegato n. 2.4).
- Permesso di Costruzione in sanatoria n. 06/B/2007 del 05.03.2007 (Allegato n. 2.5);

STIMA DEL CESPITE N. 2

IMMOBILE N. 1 (Fg. [REDACTED] part. [REDACTED] C.F. - Fg. [REDACTED] part. [REDACTED] C.T.)

- Rimessa Attrezzi con annessa corte (Fg. 140 part. 73)
- Superficie Conv. Vendibile = 708.10 mq
- Valutazione di mercato = 300,00 €/mq
- Immobile 2 = 708,10 mq x 300,00 €/mq
= 212.430,00 €

SI ARROTONDA PER DIFETTO IN €. 212.4000,00

RIEPILOGO GENERALE Immobile 1 = 212.400,00 €
A detrarre per la sanatoria = 5.000,00€

VALORE di Stima

€. 207.400,00 (euro duecentosettemilaquattrocento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 3

Diritti di piena proprietà sulle due unità abitative che si sviluppano da cielo a terra su tre livelli (piani terra, primo e secondo) site nel Comune di Gubbio loc. Case Bruciate (foto n. 1 e n. 2).

I due immobili, come risulta dalla visure catastali, sono censiti nel Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.1), come di seguito riportato:

Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Piano	Cal.	Classe	Consistenza	Rendita
●	●	●	Loc. Case Bruciate	●	●	●	2,5 vani	€. 46,48
●	●	●	Loc. Case Bruciate	●	●	●	5,5 vani	€. 102,26

La ditta "●" con sede in Roma Partita IVA ● è regolarmente intestataria dei beni.

Le due unità immobiliari che costituiscono l'intero edificio sono dotate di una piccola corte esterna esclusiva, contraddistinta con il mappale n. 200 del foglio ● che deriva, in origine, dalla particella n. ● intera censita al catasto terreni. (Allegato n. 3.2 e 3.3).

Sempre al catasto terreni lo stesso edificio è contraddistinto con il mappale n. ● del foglio ● mentre nel catasto fabbricati è indicato con il numero ● dello stesso foglio.

La costruzione dell'immobile risale ad epoca anteriore all'01.09.1967, come riportato nell'atto di compravendita notaio Dott. Fabi dell'01.10.2009 n. 73604/23753 di rep. stipulato tra il sig. Cerafischi Giorgio (parte venditrice) e la società ● (parte acquirente) (Allegato n. 3.4). Dalle ri-

cerche eseguite presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Gubbio, non ci sono altri titoli abilitativi.

Dalle verifiche eseguito in loco i due immobili non presentano modifiche sostanziali con quanto riportato nelle planimetrie catastali (**Allegato n. 3.5**).

La costruzione si trova nell'immediata periferia della città di Gubbio in zona agricola ma all'interno di una vasta zona destinata a cava per l'estrazione e la produzione di inerti per il confezionamento di calcestruzzi e bitumi. L'edificio ha la struttura portante in muratura ordinaria con solai in legno così come la copertura a falde inclinate con sovrastante tegole in laterizio. (*foto n. 3 e n. 4*)

Le pavimentazioni interne (*foto n. 5 e n. 6*) sono in piastrelle di monocottura per il bagno ed in laterizio per i restanti locali. Gli infissi di finestre e persiane sono in parte legno ed in parte di alluminio. Gli impianti non sono conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza. L'appartamento, censito con il subalterno n. ● della particella ● è costituito da una cucina al piano primo, una camera al piano secondo, un fondo ed un W.C. al piano terra con una scala interna per il collegamento, mentre il subalterno n. ● è costituito da una cucina e sala da pranzo al piano primo, con accesso da una scala esterna indipendente, due camere, un bagno ed un disimpegno al piano secondo collegati tra loro mediante una scala a chiocciola interna e n. 3 annessi al piano terra.

UBICAZIONE - CESPITE N. 3 -

L'immobile è situato lungo la strada comunale di Case Bruciate che per un lungo tratto costeggia ed affianca la strada statale della Contessa. Dal punto di vista urbanistico, l'edificio è situato in mezzo all'area indicata come "zone agricola" ma destinata ad attività estrattiva. (**Allegato n. 3.6**).

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 3 -

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gubbio, non risultano essere state rilasciate autorizzazioni edilizie.

Lo stato attuale dell'immobile contraddistinto con il cespite n. 3 corrisponde a quanto accatastato.

STIMA DEL CESPITE N. 3

1) IMMOBILE N. 1 (Foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] C.F.)

- Abitazione cat. A/5 classe [redacted] - 2,5 vani

- Superficie Conv. Vendibile

▪ Fondo (PT) 30,00 mq x 0,25 = 7,50 mq

▪ Cucina (P1) 26,00 mq x 1,00 = 26,00 mq

▪ Camera (P1) 26,00 mq x 1,00 = 26,00 mq

Totale sup. = 59,50 mq

- Valutazione di mercato = 650,00 €/mq

- Immobile 1 = 59,50 mq x 650,00 €/mq

= 38.675,00 €

Arrotondato ad € 38.500,00

VALORE di Stima IMMOBILE n. 1

€ 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00)

2) IMMOBILE N. 2 (Foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted])

- Abitazione cat. A/5 classe [redacted] - 5,5 vani

- Superficie Conv. Vendibile

▪ Fondo (PT) 60,50 mq x 0,25 = 15,12 mq

▪ Sala (P1) 42,00 mq x 1,00 = 42,00 mq

▪ Cucina (P1) 17,50 mq x 1,00 = 17,50 mq

▪ Camere (P1) 60,50 mq x 1,00 = 60,50 mq

Totale sup. = 135,12 mq

- Valutazione di mercato = 650,00 €/mq

- Immobile 2 = 135,12 mq x 650,00 €/mq

= 87.828,00,00 €

Arrotondato ad €. 87.500,00

VALORE di Stima IMMOBILE n. 2

€. 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00)

RIEPILOGO GENERALE

Immobile 1 (LOTTO n° 3) = 38.500,00 €

Immobile 2 (LOTTO n° 4) = 87.500,00 €

Totale valore di stima CESPITE N. 3 = 126.000,00 € (euro centoventiseimila/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 4

Diritti di piena proprietà sul fabbricato ad uso abitativo che si articola su tre livelli (piano seminterrato, terra, e primo) di numero 14 (quattordici) vani sito in Comune di Gubbio loc. San Vittorino (foto n. 1).

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Gubbio (Allegato n. 4.1) come di seguito riportato:

Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
●	●	--	Fraz. San Vittorino	●	●	●	14 vani	€ 1.518,38

La ditta intestataria del bene è "●" con sede in Roma

Partita IVA [REDACTED]

L'edificio in questione è dotato di corte esterna in parte graffiata con il fabbricato censito al catasto fabbricati ed in parte censita al catasto terreni (**Allegato n. 4.2 e 4.3**) come da tabella allegata:

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dorn.	Reddito Agr.
[REDACTED]	[REDACTED]	0.23.20	Pascolo Arb.	[REDACTED]	€. 1,68	€. 0,96
[REDACTED]	[REDACTED]	0.26.20	Seminativo	[REDACTED]	€. 4,06	€. 7,44
[REDACTED]	[REDACTED]	0.17.00	Pascolo Arb.	[REDACTED]	€. 1,23	€. 0,70
[REDACTED]	[REDACTED]	0.00.60	Pascolo Arb.	[REDACTED]	€. 0,04	€. 0,02
[REDACTED]	[REDACTED]	0.31.00	Ente Urbano	[REDACTED]	--	--

La superficie totale tra coperto e scoperto è di 9.800,00 mq (*foto n. 2 - 3 - 4 e 5*). L'edificio è stato autorizzato con la concessione edilizia n. 148 del 26.06.1980 rilasciata dal Comune di Gubbio (**Allegato n. 4.4**).

La piscina (*foto n. 1*) adiacente al fabbricato è stata autorizzata con la concessione edilizia n. 122 del 19.04.1999, mentre il campo da tennis (*foto n. 5*), anch'esso posto nell'immediate vicinanze della piscina, è stato autorizzato con concessione edilizia n. 264 del 14.09.2000 (**Allegato n. 4.5 e 4.6**).

Il fabbricato risulta edificato con materiali e metodologie di tipo tradizionale: struttura portante in elevazione mista con muratura in blocchi ed elementi in cemento armato in opera; i divisori interni sono in muratura di laterizio forato intonacati con malta cementizia di tipo civile e tinteggiatura di colore bianco; La copertura è a due falde inclinate in latero cemento con sovrastate manto di copertura in tegole di cemento di colore marrone.

Il piano primo sotto strada (*foto n. 6*) censito catastalmente come vani acces-

sori (cantina dispensa a ripostigli c.t. ecc.) è destinato invece a sala giochi e taverna (foto n. 7- 8 e 9).

La scala di collegamento tra tutti i piani è a chiocciola con struttura portante in ferro (foto n. 10). La superficie del piano seminterrato è di mq. 168,00.

Il piano terra è costituito da un soggiorno pranzo (foto n. 11), un ingresso, una cucina (foto n. 12) un corridoio, due bagni e due camere da letto. Lo stesso piano è contornato da terrazzi che si sviluppano intorno al fabbricato. La superficie lorda del piano terra è di mq. 160,00 mentre i balconi hanno una superficie di 50,00 mq.

Il piano primo o sottotetto è adibito a reparto notte con numero 4 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'altezza in gronda è di mt. 1.30 mentre al colmo è di mt. 3.00. La superficie lorda del suddetto piano ammonta a mq. 100,00 mentre i terrazzi presenti sullo stesso piano hanno una superficie complessiva di 25,00 mq.

Le pavimentazioni sono in monocottura mentre quelle dei terrazzi sono in gres. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramiche di discreta qualità. I serramenti esterni sono in legno come gli sportelloni ed i due portoni d'ingresso.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con una buona componentistica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con centrale termica dedicata.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite una conduttura che si collega ad una sorgente idrica privata. Tale approvvigionamento è trascritto come servitù nell'atto (Allegato n. 4.7) con cui la ██████████ acquistava l'immobile (atto del notaio Dott. Franco Filippo Marchetti del 15.03.1991 rep. N.

140097/30117)

UBICAZIONE - CESPITE N. 4 -

L'immobile è ubicato in una zona periferica isolata (**Allegato n. 4.8**) priva di infrastrutture ma dotato di tutto quanto è necessario per la residenza. La particolare ubicazione (zona di alta collina lontana da rumori e da inquinamento) ne fanno un immobile di particolare interesse, considerato il notevole spazio di terreno che circonda l'edificio, adibito a parco con piscina, campo da tennis oltre al giardino ed al frutteto. L'area di pertinenza risulta essere completamente recintata con rete metallica e paletti in ferro. L'accesso alla costruzione sia carrabile che pedonale è protetto da cancelli in ferro tramite i quali si accede ad un viale che raggiunge un ampio piazzale.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato presenta delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici catastali (**Allegato n. 4.9**). Lo stesso, infatti, è stato oggetto di domanda di sanatoria per le opere ad uso residenziale rientranti nelle tipologie di cui ai punti n. 4 - 5 e 6 di tabella allegata alla legge 28.02.1985 n. 47 (**Allegato n. 4.7**). La pratica di condono edilizio, non risulta ad oggi rilasciabile in quanto incompleta negli elaborati grafici progettuali, delle varie richieste di svincolo e per la mancanza di certificazione di idoneità statica.

Dalla visione della domanda di condono, eseguita presso gli uffici tecnici del Comune di Gubbio, si evince che è stato dichiarato un cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a residenziale per 88 mq ed un incremento di superficie calpestabile per 148 mq.

Il progetto di cui alla C.E. n. 148 del 27.06.1980 di fatto non prevedeva il pia-

no seminterrato anche se lo stesso è stato realizzato: ciò giustifica la richiesta di domanda di condono.

Il costo presunto per il ritiro del permesso a costruire in sanatoria comprensivo di oblazione, oneri concessori, spese tecniche può essere stimato in circa € 15.000,00.

Il vigente P.R.G. del Comune di Gubbio identifica l'area come zona di particolare interesse agricolo come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 4.10).

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 4-

Dalla documentazione reperita presso gli uffici del comune di Gubbio relativamente al CESPITE n. 4 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 148 del 27.06.1980 (Allegato n. 4.4) per l'esecuzione di costruzione di edificio residenziale in area agricola;
- Concessione edilizia n. 122 del 19.04.1999 (Allegato n. 4.5) per la realizzazione di piscina ad uso privato e opere accessorie;
- Concessione edilizia n. 264 del 14.09.2000 (Allegato n. 4.6) per la realizzazione di piscina ad uso privato e opere accessorie;
- Domanda di condono in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 presentata al comune di Gubbio il 30.09.1986 con il protocollo 29567 non rilasciabile.

STIMA DEL CESPITE N. 4

IMMOBILE N. 1 (Foglio part. part.)

- Abitazione cat. A/7 classe - 14 vani
- Superficie Conv. Vendibile

▪ Fondi/Tav. (P-sl)	168,00 mq x 0,50 =	84,00 mq
▪ Abitazione (PT)	160,00 mq x 1,00 =	160,00 mq
▪ Mansarda (P1)	100,00 mq x 0,67 =	67,00 mq
▪ Balconi	76,00 mq x 0,33 =	25.08 mq
	Totale sup.	= 336,08 mq

- Valutazione di mercato = 1.100,00 €/mq
 - Immobile 1 = 336,08 mq x 1.100,00 €/mq
 = 369,688,00 €

- Valutazione a corpo del terreno a destinazione agricola adibito in parte a giardino, in parte a frutteto, con sovrastanti impianti sportivi (Piscina, campo da tennis/calciotto e gioco di bocce.) = 150.000,00 €.

RIEPILOGO GENERALE

Immobile 1	=	369.688,00 €
Valut. A corpo	=	150.000,00 €
A detrarre per la sanatoria	=	15.000,00 €
Totale	=	504.688,00 €

Arrotondato ad €. 504.500,00

VALORE di Stima

€. 504.500,00 (euro cinquecentoquattromilacinquecento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 5

Diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato ad uso artigianale che si articola su tre livelli fuori terra ed un piano interrato sito in Comune di Gubbio Via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini (foto n. 1).

La destinazione d'uso del piano interrato è garage e magazzino; mentre al piano primo vi sono gli uffici, i laboratori artigianali, la sala di attesa ed i servizi; il piano secondo (sottotetto) è classificato a soffitti/ripostigli e disimpegni. Detti locali vengono utilizzati, invece, dalla [redacted] come uffici, sala riunioni ed archivi per la propria attività (Allegato n. 5.1).

La società [redacted] ha la piena proprietà dei terreni adiacenti al fabbricato censiti con la part. 1128 e nello specifico:

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
[redacted]	[redacted]	0,00,45	Seminativo	[redacted]	€ 0,12	€ 0,19
[redacted]	[redacted]	0,00,60	Seminativo	[redacted]	€ 0,15	€ 0,25
[redacted]	[redacted]	0,01,02	Seminativo	[redacted]	€ 0,26	€ 0,42
[redacted]	[redacted]	0,00,10	Ente Urbano	[redacted]	--	--

La superficie complessiva dei terreni sopraelencati è di 217 mq e sono occupati per la loro interezza dalla strada di penetrazione ai vari lotti inseriti nella zona ex CAI. La società è comproprietaria, per i diritti di $\frac{1}{2}$, sui terreni censiti all'agenzia delle Entrate al foglio [redacted] con le particelle [redacted] e [redacted] di mq. 188 complessivi facenti parte della strada di lottizzazione (Allegato n. 5.2 e 5.3). L'edificio è stato autorizzato dal Comune di Gubbio con la concessione edilizia n. 172 del 24.05.2001 (Allegato n. 5.4) e successivo permesso di costruire in variante n. 229/2003 del 17.11 2003 (Allegato n. 5.5).

Il fabbricato risulta costruito con materiali e metodologie di tipo tradizionale: struttura portante in elevazione con travi e pilastri in cemento armato in opera, tamponature in laterizio e paramento esterno con mattoni del tipo a faccia vista. I solai sono in latero cemento e le tramezzature in laterizio intonacate a finitura civile e tinteggiate di colore bianco. La copertura è a padiglione in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle in pvc.

1) Garage e magazzino al piano primo sotto strada (foto n. 2 e 3).

Le due unità immobiliari sono censite nel catasto fabbricati al foglio [redacted] con la particella [redacted] subalterni [redacted] e [redacted] (Allegato n. 5.6). Dal sopralluogo è emerso che non ci sono divisori tra le due unità immobiliari e gli stessi locali in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare utilizzata a garage. La pavimentazione dei locali è del tipo al "quarzo" con le pareti tinteggiate di colore bianco e l'impianto elettrico a vista realizzato con tubazioni in pvc rigido di colore grigio, le luci sono al neon. L'accesso esterno è garantito da una porta basculante in lamiera zincata. L'accesso interno invece avviene mediante una scala condominiale rivestita in marmo.

2) Laboratori ed Uffici al piano primo.

L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati al foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted]. La destinazione d'uso catastale così come riportato nella planimetria è laboratorio (Allegato n. 5.7) mentre sul posto ci sono uffici, ripostigli e servizi igienici oltre ad una sala d'attesa. I divisori interni sono stati realizzati con pareti mobili di legno laminato colorato in tinta scura. Nel locale distinto come sala di attesa era ed è presente una scala a

chiocciola che univa il piano primo con il piano secondo sottotetto. Attualmente il collegamento con il piano superiore è stato impedito mediante la realizzazione di un tramezzo in cartongesso (foto n. 4.) Detti locali situati al piano primo, sono stati attualmente ceduti in locazione alla società [REDACTED]. L'accesso al piano secondo è comunque garantito da una scala condominiale censita con il subalterno n. [REDACTED] della particella [REDACTED].

3) Locali nel sottotetto al piano secondo.

L'unità immobiliare è censita catastalmente a magazzino/soffitto con il subalterno 20 (Allegato n. 5.8). Questa era usata dalla società [REDACTED] come ulteriori uffici e sale riunioni. (foto n. 5, 6 e 7). I locali si presentano con il solaio di copertura a vista in latero cemento ed intonacato e tinteggiatura di colore bianco. L'altezza al colmo è di mt. 3.85 mentre in gronda è mt. 0.50. Tra le due altezze che determinano la pendenza della copertura è stato collocato un tramezzo che ha così determinato la possibilità di creare delle stanze ad uso archivio (foto n. 8 e 9). L'accesso al piano secondo è garantito da una scala condominiale censita con il subalterno n. [REDACTED] della particella [REDACTED]. I pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica smaltata. Le porte sono in legno di tipo tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con una buona componentistica e l'impianto di riscaldamento è autonomo con centrale termica dedicata per entrambi le unità immobiliari descritte ai punti n. 1 e n. 2.

4) Disimpegno nel sottotetto al piano secondo.

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] è destinata a magazzino (Allegato n. 5.9).

Da indicazioni ricevute in loco, è emerso che il locale è funzionale al condominio in quanto permette l'accesso alla copertura dell'intero complesso immobiliare, dal momento che è collocato sulla seconda scala condominiale contraddistinta con il numero [redacted] del foglio [redacted].

Per l'intero complesso immobiliare è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 125/2007 del 09.10.2007 (Allegato n. 5.10).

UBICAZIONE - CESPITE N. 5 -

L'immobile è ubicato in una zona centrale di recente urbanizzazione dotata di tutto quanto è necessario (adduzione gas, fognatura pubblica, strade, verde, parcheggi ecc.).

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta regolare nella sua suddivisione; non si evidenziano difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati al certificato di agibilità (Allegato n. 5.10) ma si eccipisce il diverso uso che ne viene fatto. L'attività che si svolgeva al secondo piano (tipo direzionale) contrasta con quanto autorizzato dal comune di Gubbio (soffitta).

Con riferimento ai locali uniti al piano interrato (garage e magazzino), si segnala che dal punto di vista urbanistico l'irregolarità riscontrata è sanabile mediante richiesta di cambio d'uso da magazzino a parcheggio, con una S.C.I.A. in sanatoria da presentare al comune di Gubbio. In tal caso il costo per la sanatoria (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per la pratica urbanistica e per le pratiche catastali più quelle accessorie) può essere stimato in circa €. 5.000,00.

REGOLARITA' URBANISTICA- CESPITE N. 5 -

- Concessione edilizia n. 172 del 24.05.2001 (Allegato n. 5.4) per costruzione di edificio artigianale in area C.A.I (Allegato n. 5.11 e n. 5.12);
- Permesso a costruire n. 229/2003 del 17.11.2003 (Allegato n. 5.5) a variante della C.E. n. 172/2001;
- Certificato di Agibilità n. 125/2007 del 09.10.2007 (Allegato n. 5.10)

STIMA DEL CESPITE N. 5

Unità IMMOBILIARE N. 1 (Foglio  part. )

- Autorimessa sub. 18
- Superficie Conv. Vendibile = 129,00 mq
- Magazzino sub. 19
- Superficie Conv. Vendibile = 229,00 mq
- Totale = 358,00 mq
- Valutazione di mercato = 600,00 €/mq
- Immobile 1 = 358,00 mq x 600,00 €/mq
= 214.800,00 €

VALORE di Stima U.I. n. 1

€ 214.800,00 (euro duecentoquattordicimilaottocento/00)

Unità IMMOBILIARE N. 2 (Foglio  part. )

- Laboratorio/uffici sub 
- Superficie Conv. Vendibile = 350,00 mq
- Totale = 350,00 mq
- Valutazione di mercato = 1.100,00 €/mq

- Immobile 1 = 350,00 mq x 1.100,00 €/mq
= 385.000,00 €

VALORE di Stima n. 2

€. 385.000,00 (euro trecentottantaciquemila/00)

Unità IMMOBILIARE N. 3 (Foglio [redacted] part. [redacted])

- Magazzini/Soffitta sub [redacted]
- Superficie Conv. Vendibile = 680,00 mq
Totale = 680,00 mq
- Valutazione di mercato = 400,00 €/mq
- Immobile 1 = 680,00 mq x 400,00 €/mq
= 272.000,00 €

VALORE di Stima U.I. n. 3

€. 272.000,00 (euro duecentoisettantaaduemila/00)

Unità IMMOBILIARE N. 4 (Foglio [redacted] part. [redacted])

- Magazzini/Soffitta sub [redacted]
- Valutazione a corpo = 2.500,00 €

VALORE di Stima U.I. n. 4

€. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

RIEPILOGO GENERALE

Unità Immobiliare N. 1 = 214.800,00 €

Unità Immobiliare N. 2 = 385.000,00 €

Unità Immobiliare N. 3	=	272.000,00 €
Unità Immobiliare N. 4	=	2.500,00 €
A detrarre per la sanatoria	=	5.000,00 €
Sommano	=	869.300,00 €

Totale valore di stima CESPITE N. 5

869.300,00 € (euro ottocentosessantanovemilatrecento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 6

Diritti di piena proprietà su vari appezzamenti di terreni agricoli di varia forma e misura siti nel comune di Gubbio loc. Case Bruciate intestati alla società "██████████" con sede in Roma Partita IVA ██████████

Detti appezzamenti di terreni come risulta dalle visure catastali (Allegato n.

6.1) sono censiti come segue :

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
██████	██████	0.07.40	Seminativo	██████	€. 1,53	€. 2,68
██████	██████	0.02.80	Pascolo	██████	€. 0,12	€. 0,04
██████	██████	1.34.80	Pascolo	██████	€. 5,57	€. 2,09
██████	██████	1.62.60	Pascolo	██████	€. 6,72	€. 2,52
██████	██████	0.04.80	Incolto Produttivo	██████	€. 0,02	€. 0,02
██████	██████	0.17.80	Vigneto	██████	€. 6,44	€. 4,60
██████	██████	0.06.40	Pascolo	██████	€. 0,26	€. 0,10
██████	██████	0.00.54	Pascolo cesp.	██████	€. 0,01	€. 0,01
██████	██████	0.14.90	Vigneto	██████	€. 5,39	€. 3,85
██████	██████	0.11.50	Incolto Produttivo	██████	€. 0,06	€. 0,06

		1.67.80	Pascolo cesp.		€ 3,47	€ 2,60
		1.83.60	Pascolo cesp.		€ 3,79	€ 2,84

La superficie complessiva è di ha 7.14.94 acquistati dalla 
con atto di compravendita Notaio Dott. Antonio Fabi rep. n. 73604/23753 del
01.10.2009 (Allegato n. 6.2).

UBICAZIONE - CESPITE N. 6 -

Il complesso dei su elencati terreni è ubicato in aperta campagna e confina per un tratto con la S.S. della Contessa (Allegato n. 6.3). Sono accorpate e censiti su due fogli di mappa distinti e confinanti (Allegato n. 6.4) e attraversati dal fosso demaniale denominato "San Donato". Dal punto di vista urbanistico il PRG del comune di Gubbio classifica gli appezzamenti sopra descritti come in parte ricadenti in zona "Spazio Rurale", in parte in zona "Sistema Naturalistico Ambientale" ed in parte in zona "Sistema Paesaggistico" (Allegato n. 6.5).

STIMA DEL CESPITE N. 6

Terreni Agricoli - Gubbio (Fogli n.  e n. 

- Valutazione a corpo dei terreni a destinazione agricola = 35.500,00 €.

RIEPILOGO GENERALE

Valutazione. A corpo Terreni = 35.500,00 €

VALORE di Stima

€ 35.500,00 (euro trentacinquemilacinquecento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 7

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile di forma regolare sito nel comune di Gubbio in via Copernico censito nel catasto terreni al foglio [redacted] part. [redacted] di superficie 1.250 mq. intestato alla società "[redacted]" con sede in Roma Partita IVA [redacted] (Allegato n. 7.1 - 7.2).

Lo stesso risulta essere inserito nel PRG del Comune di Gubbio come edificabile ricompreso nello "SPAZIO URBANO" di cui al TITOLO VI Capo III Città consolidata macroarea di Gubbio est, così individuato:

- "Ambiti da riorganizzare di tipo II n. 12 (con dicitura arII12)"
- "Ambiti da riorganizzare di tipo II n. 12 (con dicitura arII13)"

Le suddette aree devono essere attivate con la procedura normale (diretta semplice o indiretta complessa).

Parte della particella [redacted] del foglio [redacted] è classificata dal vigente P.R.G. "SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'" come strada locale esistente (Allegato n. 7.3).

UBICAZIONE - CESPITE N. 7 -

Il terreno sito in Gubbio Via Copernico censito al foglio [redacted] con la particella [redacted] è in semi-periferia rispetto al centro.

La zona è completamente urbanizzata e sviluppata per esercitare attività sia artigianali che commerciali.

Le dimensioni del lotto risultano essere di circa mt. 15,00 di larghezza e mt. 55,00 di lunghezza (Allegato n. 7.4).

STIMA DEL CESPITE N. 7

Terreni Edificabile - Gubbio (Fogli n. [redacted] part. [redacted])

- Valutazione a corpo = 65.000,00 €.

RIEPILOGO GENERALE

Valutazione a corpo Terreno = 65.000,00 €

VALORE di Stima terreno edificabile

€. 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 8

Diritti di piena proprietà sul garage sito al piano seminterrato e sull'abitazione al piano primo (il tutto in corso di costruzione) facente parte di un complesso immobiliare censito al catasto fabbricati del Comune di Cantiano al foglio n.

[redacted] con la particella [redacted] - subalterni [redacted] e [redacted]

Gli immobili trattati sono:

Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
[redacted]	[redacted]	[redacted]	Via S. Margherita	P.1	A/2	[redacted]	6,5 vani	€. 386,05
	[redacted]	[redacted]	Via S. Margherita	P.T.	C/6	[redacted]	14 mq	€ 28,20

e risultano intestati, come da visura catastale (**Allegato n. 8.1 e 8.2**) alla “

[redacted]” con sede in Roma Partita IVA [redacted].

Il corpo di fabbrica è stato costruito su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano seminterrato e fa parte di un complesso residenziale sorto nel centro della città di Cantiano nei primi anni 80'.

La struttura portante è in cemento armato realizzato in opera e le tamponature sono di laterizio. I solai d'interpiano sono in latero cemento in opera così come la copertura con sovrastante tegole di laterizio.

La costruzione esternamente è intonacata al grezzo mentre al suo interno tale lavorazione non è stata ancora eseguita.

Il fabbricato è sprovvisto di infissi esterni e porte interne e in tutte le unità immobiliari sono stati realizzate le tramezzature anche esse in laterizio di spessore cm 8.

Non sono presenti, gli impianti (elettrico, termico e sanitario), i pavimenti, i rivestimenti e le soglie.

L'edificio è stato autorizzato ed edificato a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 76 prot. 196 del 23.07.1981 (Allegato n. 8.3).

Come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Mancini del 30.12.1990 – rep. n.33210, “ acquistava i suddetti immobili dichiarando che i lavori di costruzione erano stati iniziati in data 27.07.1981 e terminati il 02.10.1989 per lo stato in cui si trovano (Allegato n. 8.4). Relativamente allo stesso immobile è stata presentata c/o il Comune di Cantiano in data 29.09.1986 al n. 341 del protocollo 3509, la domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28.02.1985 n. 47 (doc n. 8.5). La pratica di condono non risulta a tutt'oggi ancora perfezionata: non è stata, infatti, depositata la documentazione tecnica necessaria per il rilascio della richiesta concessione a sanatoria, nonostante l'Ufficio Urbanistica del Comune abbia, a mezzo di nota del 28.10.1994 prot. n. 5259 (doc n. 8.6) sollecitato gli istanti a produrre la documentazione mancante.

Dall'esame della pratica, l'oblazione per l'abuso compiuto risulta saldata.

Lo stabile non è stato completato e versa in uno stato di completo abbandono (foto n. 1 – 2 – 3 – 4).

Esaminando tutta la documentazione inerente le due unità immobiliari censite con i subalterni e del foglio particella n. le stesse sono state dichiarate come "finite" e quindi fruibili, a seguito di regolare la denuncia di variazione catastale n. 4469/1990 del 11.12.1990.

In realtà, come riportato dalla documentazione fotografica (foto n. 5 - 6 - 7 - 8) acquisita in sede di sopralluogo, tutto il complesso ed in particolare le unità immobiliari di proprietà della fallita non sono ultimate, ma sono ancora in corso di costruzione.

L'elaborato planimetrico, (Allegato n. 8.7) si è reso indispensabile per individuare l'ubicazione delle unità immobiliari di proprietà di "

UBICAZIONE - CESPITE N. 8 -

L'immobile in oggetto è situato in posizione centrale nel comune di Cantiano, e precisamente in Via S. Margherita, in una zona completamente urbanizzata e confinante prevalentemente con edifici residenziali a due piani fuori terra.

Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.R.G. ha individuato l'area sulla quale è edificato l'immobile come Zona B2.1 dove sono ammessi interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e nuove edificazioni.

Nel caso specifico, il PRG prescrive che vengano eseguite delle verifiche idrauliche per il rischio inondazione, dal momento che il manufatto si trova nella fascia di rispetto del corso d'acqua (Allegato n. 8.9).

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N. 8 -

- Concessione edilizia n. 76 prot. 196 del 24.05.2001 rilasciata dal Sindaco del comune di Cantiano (Allegato n. 8.3).

STIMA DEL CESPITE N. 8

IMMOBILE N. 1 (Foglio part. sub.)

- Garage al piano interrato (IN CORSO DI COSTRUZIONE)
- Superficie Conv. Vendibile = 14,00 mq
- Valutazione di mercato = 200,00 €/mq
- Immobile 1 = 14,00 mq x 200,00 €/mq
= 2.800,00 €

VALORE di Stima Immobile. n. 1

€. 2.800,00 (euro duemilaottocentomila/00)

IMMOBILE N. 2 (Foglio part. sub.)

- Appartamento al piano primo (IN CORSO DI COSTRUZIONE)
- Superficie Conv. Vendibile = 110,00 mq
- Valutazione di mercato = 250,00 €/mq
- Immobile 1 = 110,00 mq x 250,00 €/mq
= 27.500,00 €

VALORE di Stima Immobile. n. 2

€. 27.500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00)

RIEPILOGO GENERALE

Immobile 1 (Lotto n. 12) = 2.800,00 €

Immobile 2 (Lotto n. 13) = 27.500,00 €

Totale valore di stima CESPITE N. 8

= 30.300,00 € (euro tremilatrecento/00)

DESCRIZIONE CESPITE N. 9

Diritti di piena proprietà dell'autorimessa posta al piano terra di un complesso residenziale sito nel Comune di Numana (AN) in Via Ischia 82 censito al catasto fabbricati al foglio [redacted] con la particella [redacted] sub. [redacted], categoria C/6, classe [redacted], consistenza 25 mq e R.C. €. 121,37 (Allegato n. 9.1).

L'accesso al garage è consentito da uno spazio di manovra interno contraddistinto con la particella [redacted] subalterno n. [redacted]. Detto spazio risulta essere in comproprietà tra le unità immobiliari subalterno [redacted] e [redacted].

La particella [redacted] censita nel catasto terreni al foglio n. [redacted] di superficie 344 mq. è la sede dell'attuale strada comunale denominata "Via Ischia" e, di conseguenza, non sarà oggetto di stima (Allegato n. 9.2 e 9.3).

Gli immobili di cui sopra sono intestati, come da visure catastali (Allegato n. 9.1 e 9.2) a [redacted] con sede in Roma - P.IVA [redacted]

Il corpo di fabbrica costruito su quattro livelli fuori terra, fa parte di un complesso importante ad uso residenziale sorto a ridosso delle colline del Comune di Numana ed a poca distanza dalla spiaggia (Allegato n. 9.4).

L'intero complesso è stato edificato a seguito di rilascio da parte del permesso a costruire n. 5127 del 13.10.1983 e successivi n. 634 del 0.4.09.1986 e 2522 del 14.04.1989.

I dati sopra elencati sono trascritti nella c.d. "Dichiarazione di abitabilità" n. 4201/88 del 06.11.1989 rilasciata dallo stesso Comune (Allegato n. 9.5).

Alla luce di quanto sopra, si procede alla descrizione del cespite n. 6 indicato catastalmente al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] (Allegato n. 9.6) catego-

ria C/6 classe di consistenza pari a 82 mq e rendita catastale €. 105,87 (foto n. 1).

Detto garage è situato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale cui si accede da un ingresso condominiale comune, censito con la part. subalterno n. (Allegato n. 9.7).

L'ingresso all'autorimessa vera e propria avviene mediante l'attraversamento dello "spazio di manovra" individuato catastalmente con la particella sub, comune ad altra autorimessa (foto n. 2).

La struttura portante è stata realizzata con muri perimetrali in cemento armato non intonacati internamente, il pavimento è del tipo industriale al quarzo mentre la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante.

La copertura è del tipo piana con sovrastante terrazzo condominiale (foto n. 3 e 4)

UBICAZIONE - CESPITE N. 9 -

Questo immobile è situato in una posizione semi-periferica nel Comune di Numana e precisamente in Via Ischia n. 82, completamente urbanizzata e circondata da altri edifici a destinazione d'uso prettamente residenziale e prevalente attività turistica.

REGOLARITA' URBANISTICA - CESPITE N.9-

- Dichiarazione di Abitabilità n. 4201/88 del 06.11.1989 rilasciata dal Sindaco del comune di Numana (Allegato n. 9.5).

STIMA DEL CESPITE N. 9

IMMOBILE N. 1 (Foglio part. sub.)

- Garage al piano terra

- Superficie Conv. Vendibile = 27,00 mq
- Valutazione di mercato = 800,00 €/mq
- Immobile 1 = 27,00 mq x 800,00 €/mq
= 21.600,00 €

RIEPILOGO GENERALE Immobile 1 = 21.600,00 €

VALORE di Stima

€ 21.600,00 (euro ventunomilaseicento/00)

E - STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante le caratteristiche, il numero e la destinazione d'uso degli immobili oggetto della presente disamina, il sottoscritto - al fine di creare lotti commercialmente appetibili - ha ritenuto opportuno suddividere i "CESPITI" in precedenza descritti e stimati, per categoria, consistenza ed ubicazione.

Nella fattispecie, l'intero complesso immobiliare di proprietà della società **[REDACTED]** sarà diviso in n° 14 lotti e precisamente :

LOTTO n° 1

Diritti di 1/1 della piena proprietà su **autorimessa**, descritta nel CESPITE n. 1, posta al piano interrato del complesso immobiliare denominato "ex Orti Mavarelli" sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG) in P.zza Beato Angelo.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune Gualdo Tadino censito al foglio di mappa n. **[REDACTED]** particella **[REDACTED]** subalterno **[REDACTED]** - categoria C/6 classe 1 di consistenza mq. 82,00 - rendita catastale €. 105,87 con diritto al corsello carrabile condominiale censito foglio **[REDACTED]** part. **[REDACTED]** subalterno n. **[REDACTED]** (B.C.N.C.) - Proprietà **[REDACTED]**

██████████ con sede in Gubbio, Piazza Bernini S.n. - P. I.V.A

- Valore stimato in €. 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00)

LOTTO n° 2

Diritti di 1/1 piena proprietà sul capannone ad uso **rimessa attrezzi**, descritta nel CESPITE n. 2, del tipo prefabbricato con elementi in c.a. precompresso a n. 7 campate per un ambiente unico costituito da un solo piano fuori terra ed annesso piazzale esterno il tutto sito in Comune di Gubbio loc. Case Bruciate. Superficie coperta mq. 708.10 ed altezza utile mt. 5.30 con annesso piazzale di mq. 4100,00 circa

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Gubbio (PG) al Foglio n. █████ con la particella █████ cat. D/8 – Rendita catastale €. 2.342,65. Il fabbricato è dotato di corte esterna esclusiva di cui parte è graffiata con il l'edificio stesso e parte censita al catasto terreni del comune di Gubbio (PG) al foglio █████ con la particella n. █████ di superficie mq. 1.150 indicata nel PRG come terreno agricolo. L'intera proprietà del Lotto n. 2 è della società █████

██████████ con sede in Roma Partita IVA ██████████

- Valore stimato €. 207.400,00 (euro duecentosettemilaquattrocento/00)

LOTTO n° 3

Diritti di piena proprietà sul fabbricato in muratura ad uso abitativo, descritta nel CESPITE n. 3 che si sviluppa da terra a cielo su tre livelli (piani terra, pri-

mo e secondo), di 2,5 vani di consistenza e sito in Comune di Gubbio (PG) loc. Case Bruciate.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gubbio (PG) al foglio [redacted] con la particella n. [redacted] sub. [redacted] - cat. A/5 classe 2 - Rendita Catastale €. 46,48 - Proprietà della società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

Il fabbricato è dotato di una piccola corte esterna identificata catastalmente con la particella n. [redacted] del foglio [redacted] in comune con le due unità immobiliari censite al C.F. al foglio [redacted] con il mappale [redacted] sub. [redacted] e sub. [redacted].

- Valore stimato € 38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00)

LOTTO n° 4

Diritti di piena proprietà sul fabbricato in muratura ad uso abitativo che si sviluppa da terra a cielo su tre livelli (piani terra, primo e secondo) di 5,5 vani sito in Comune di Gubbio (PG) loc. Case Bruciate come descritto al CE-SPITE N. 3.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Gubbio (PG) al foglio [redacted] con la particella n. [redacted] sub. [redacted] - cat. A/5 classe [redacted] - Rendita Catastale €. 102,26 - Proprietà intestata catastalmente alla società "[redacted] [redacted]" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- Valore stimato € 87.500,00 (euro ottantasettecinquecento/00)

LOTTO n° 5

Diritti di piena proprietà sul fabbricato isolato ad uso abitativo che si articola su due piani fuori terra ed un piano interrato con annesso parco, diviso tra giardino, frutteto, piscina, campo da tennis e gioco da bocce, il tutto sito in Loc. San Vittorino, come descritto al CESPITE N. 4.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Gubbio, foglio [redacted] part. [redacted], categoria A/7 classe [redacted] Consistenza 7 vani – Rendita catastale €. 1.518,38. L'edificio in questione è dotato di corte esterna, in parte graffiata con il fabbricato censito nel catasto fabbricati ed in parte censita al catasto terreni come da tabella indicata

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
[redacted]	[redacted]	0.23.20	Pascolo Arb.	[redacted]	€ 1,68	€ 0,96
[redacted]	[redacted]	0.26.20	Seminativo	[redacted]	€ 4,06	€ 7,44
[redacted]	[redacted]	0.17.00	Pascolo Arb.	[redacted]	€ 1,23	€ 0,70
[redacted]	[redacted]	0.00.60	Pascolo Arb.	[redacted]	€ 0,04	€ 0,02
[redacted]	[redacted]	0.31.00	Ente Urbano	[redacted]	--	--

La superficie complessiva è di 9.800,00 mq.

- Valore stimato € 504.500,00 (euro cinquecentoquattromilacinquecento/00)

LOTTO n° 6

Diritti di piena proprietà sull'autorimessa censita al catasto fabbricati del comune di Gubbio al foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] e sul magazzino subal-

terno sito in via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini. Le suddette unita immobiliari sono ubicate al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione come descritto nel CESPITE N. 5.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Gubbio al foglio

particella rispettivamente:

- Subalterno n. - categoria C/6 - Classe - consistenza 119 mq. -
Piano primo sotto strada - R.C. € 221,25 - Via Fontevole;
- Subalterno n. - categoria C/2 - Classe - consistenza 212 mq. -
Piano primo sott ostrada - R.C. € 372,26 - Via Fontevole

Le proprietà sono intestate catastalmente alla società " " SRL" con sede in Roma Partita IVA per 1/1.

•	<i>Valore</i>	<i>stimato</i>	€.	214.800,00	(euro
					duecentoquattordicimilaottocento/00)

LOTTO n° 7

Diritti di piena proprietà sui locali ad uso laboratorio/ufficio siti nel comune di Gubbio in via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini.

La suddetta unita immobiliare si trova al piano primo di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione come descritto nel CESPITE N. 5.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabri-

cati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] categoria C/3 – Classe [redacted] – consistenza 319 mq. – Piano Primo – R.C. € 1.219,15 Via Fontevole;

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA 0 [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 385.000,00* (euro trecentottantaciquemila/00)

LOTTO n° 8

Diritti di piena proprietà sui locali ad uso magazzini/soffitti ubicati nel comune di Gubbio in via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini. I locali si trovano al piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione, come descritto nel CESPITE N. 5.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato distinto nel catasto fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 – Classe [redacted] – consistenza 385 mq. – Piano Secondo – R.C. € 934,53 – Via Fontevole.

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 272.000,00* (euro duecentoissettantaaduemila/00)

LOTTO n° 9

Diritti di piena proprietà sul locale ad uso magazzini/soffitto ubicato nel comune di Gubbio in via Fontevole Loc. Madonna del Ponte, P.zza Bernini. Il locale si trova al piano secondo di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale di recente costruzione, come descritto nel CESPITE N.

5.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Porzione di fabbricato distinto al catasto fabbricati del Comune di Gubbio al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - Classe [redacted] - consistenza 6 mq. - Piano Secondo - R.C. € 17,04 - Via Fontevole.

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 2.500,00* (euro duemilacinquecento/00)

LOTTO n° 10

Diritti di piena proprietà su distinti appezzamenti di terreni agricoli di varia forma e misura siti nel comune di Gubbio loc. Case Bruciate descritti nel CE-SPITE N. 6 ed intestati alla società "[redacted]" con sede in Roma Partita IVA [redacted]

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
		0.07.40	Seminativo		€ 1,53	€ 2,68
		0.02.80	Pascolo		€ 0,12	€ 0,04
		1.34.80	Pascolo		€ 5,57	€ 2,09
		1.62.60	Pascolo		€ 6,72	€ 2,52
		0.04.80	Incolto Produttivo		€ 0,02	€ 0,02
		0.17.30	Vigneto		€ 6,44	€ 4,60
		0.06.40	Pascolo		€ 0,26	€ 0,10
		0.00.54	Pascolo cesp.		€ 0,01	€ 0,01

		0.14.90	Vigneto		€ 5,39	€ 3,85
		0.11.50	Incolto Produttivo		€ 0,06	€ 0,06
		1.67.80	Pascolo cesp.		€ 3,47	€ 2,60
		1.83.60	Pascolo cesp.		€ 3,79	€ 2,84

La superficie complessiva è di ha 7.14.94

- **Valore stimato € 35.500,00** (euro trentacinquemilacinquecento/00)

LOTTO n° 11

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno edificabile di forma regolare sito nel comune di Gubbio in via Copernico descritto al CESPITE N. 7 ed intestato catastalmente alla società "████████████████████" con sede in Roma Partita IVA ██████████

Lo stesso risulta essere inserito nel PRG del Comune di Gubbio come edificabile ricompreso nello "SPAZIO URBANO" di cui al TITOLO VI Capo III Città consolidata "macroarea" di Gubbio est così individuato:

- "Ambiti da riorganizzare di tipo II n. 12 (con dicitura arII12)"
- "Ambiti da riorganizzare di tipo II n. 12 (con dicitura arII13)"

Parte della particella 57 del foglio 228 del Comune di Gubbio è classificata dal vigente P.R.G. "SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'", come strada locale esistente

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio	Part.	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
██████	██████	00.12.50	*****	**	€ **	€ **

- *Valore stimato € 65.000,00* (euro sessantacinquemila/00)

LOTTO n° 12

Diritti di piena proprietà sul garage in corso di costruzione posto al piano terra facente parte di un complesso immobiliare sito in Via S. Margherita nel Comune di Cantiano, come descritto nel CESPITE N. 8.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Garage in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati del Comune di Cantiano al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/6- Classe [redacted] - consistenza 14 mq. - Piano Terra - R.C. € 28,20- Via S. Margherita.

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 2.800,00* (euro duemilaottocento/00)

LOTTO n° 13

Diritti di piena proprietà sull'appartamento in corso di costruzione posto al piano primo facente parte di un complesso immobiliare sito in Via S. Margherita nel Comune di Cantiano, come descritto nel CESPITE N. 8.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Appartamento in corso di costruzione distinto al catasto fabbricati del Comune di Cantiano al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/2- Classe [redacted] - consistenza 6,5 vani - Piano primo - R.C. € 386,05- Via S. Margherita.

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 27.500,00* (euro ventisettemilacinquecento/00)

LOTTO n° 14

Diritti di piena proprietà dell'autorimessa posta al piano terra di un complesso residenziale, sito nel Comune di Numana (AN) Via Ischia n. 82 come descritto nel CESPITE N. 9.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Autorimessa distinta al catasto fabbricati del Comune di Numana al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], categoria C/6, classe [redacted] consistenza 25 mq e R.C. €. 121,37. L'accesso al garage è consentito mediante uno "spazio di manovra" interno contraddistinto con la particella 254 subalterno n.17 (bene comune non censibile).

La proprietà è intestata catastalmente alla società "[redacted] SRL" con sede in Roma Partita IVA [redacted] per 1/1.

- *Valore stimato € 21.600,00* (euro ventunomilaseicento/00)

F - INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI GRAVAMI

Il sottoscritto tecnico ha riscontrato, dopo accurate visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, Ancona e Pesaro che alla data 02/09/2013 [redacted]

[redacted] con sede in Gubbio, Piazza Bernini S.n. - P. I.VA

[redacted] è potuto accertare quanto segue (**Allegato n. 15**):

PROVINCIA DI PERUGIA Comuni di Gubbio e Gualdo Tadino

➤ **ISCRIZIONI CONTRO nn. 22252 R.G. e 4771 R.P. del 05.09.2002**

a favore: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede a Firenze

contro: [redacted] con sede a Gubbio (PG) c.f./P.iva [redacted]

titolo: IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di finanziamento

Atto Notarile Pubblico notaio Francesco Panni rep. 53522 del 02.09.2002

somma iscritta: €. 1.060.000,00

finanziamento FONDIARIO ai sensi degli articoli 38 e seguenti del T.U.B.

Beni colpiti:

Comune di Gubbio Foglio [redacted] part. [redacted] sub. [redacted] sub. [redacted] sub. [redacted] e sub. [redacted]

Con denuncia di variazione/soppressione del 01.12.2005 n. 23470 prot. n.

PG0276268 il subalterno n. [redacted] è stato variato (da fabbricato in corso di costruzione a C/3) mentre i restanti subalterni sono stati soppressi ed hanno

generato i seguenti immobili:

- foglio [redacted] art. [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/6 - Classe [redacted]

- foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - classe [redacted]

- foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - classe [redacted]

- foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] - categoria C/2 - Classe [redacted]

Tutti gli immobili di cui sopra sono descritti nel CESPITE n. 5

➤ ISCRIZIONI CONTRO nn. 16517 R.G. e 3540 R.P. del 23.06.2010

a favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. con sede a Roma

contro: [redacted] con sede a Gubbio (PG) c.f./P.iva [redacted]

titolo: IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di debito

Atto Notarile Pubblico notaio Francesco Panni rep. 86602/13075 del 02.09.2002

Somma iscritta: €. 1.000.000,00

Beni colpiti:

Terreni e fabbricato siti nel comune di Gubbio descritti nel CESPITE n. 4

- foglio [redacted] part. [redacted] aree 31.00 Ente Urbano corte esterna
- foglio [redacted] part. [redacted] aree 17.00 Pascolo Arb.
- foglio [redacted] part. [redacted] aree 00.60 Pascolo Arb.
- foglio [redacted] part. [redacted] aree 23.20 Pascolo Arb.
- foglio [redacted] part. [redacted] aree 26.20 Seminativo
- foglio [redacted] part. [redacted] - categoria A/7 - classe 3;

Fabbricati in comune di Gubbio descritti nel CESPITE n. 3

- foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/5 - classe [redacted]
- foglio [redacted] part. [redacted] subalterno [redacted] - categoria A/5 - classe [redacted]

➤ **ISCRIZIONI CONTRO nn. 14610 R.G. e 1920 R.P. del 03.07.2012**

a favore: UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma c.f. 00348170101

contro: [redacted] con sede a Gubbio (PG) c.f./P.iva [redacted]

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE - decreto ingiuntivo

Tribunale di Perugia sez. Dist. di Gubbio numero 185/2012 del 05.06.2012

Somma iscritta complessiva: €. 700.000,00

Beni colpiti: Immobili di cui ai cespiti dal n. 1 al n. 7

PROVINCIA DI PESARO-URBINO Comune di Cantiano

➤ **ISCRIZIONI CONTRO nn. 1785 R.G. e 281 R.P. del 16.04.2012**

a favore: [redacted] con sede a San Benedetto del Tronto -AP

contro: [redacted] con sede a Gubbio (PG) c.f./P.iva [redacted]

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE - decreto ingiuntivo

Tribunale di Ascoli Piceno sez. Dist. di San Benedetto numero 197 del 27.02.2012

Somma iscritta complessiva: €. 20.000,00

Beni colpiti: Immobili di cui al cespite n. 8

PROVINCIA DI ANCONA Comune di Numana

➤ ISCRIZIONI CONTRO nn. 5932 R.G. e 820 R.P. del 02.04.2012

a favore: con la sede a San Benedetto del Tronto

contro: con sede a Gubbio (PG) c.f./P.iva

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE – decreto ingiuntivo

Tribunale di Ascoli Piceno sez. Dist. di San Benedetto numero 197 del 27.02.2012

Somma iscritta complessiva: €. 20.000,00

Beni colpiti: Immobili di cui al cespite n.9.

G – CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono stati raggruppati in n. 9 cespiti che a loro volta formano n. 14 lotti, la cui valutazione complessiva ammonta ad €. 1.754.200,00.

Il suddetto importo non comprende il valore pari ad €. 515.000,00 attribuito ai due immobili descritti ai punti “A” ed “B” della perizia, ritenuti non commercializzabili in quanto ricadenti su due proprietà separate.

Gli immobili che garantivano il credito fondiario a rogito notaio Panni del 02.09.2002 rep. n. 53522 della durata di anni 5, risultano a tutt’oggi gravati da ipoteca (le ispezioni non riportano alcuna annotazione circa la sopraggiunta estinzione del finanziamento con conseguente cancellazione della garanzia ipotecaria.).

La presente relazione si compone di n. 62 pagine dattiloscritte con n. 15 allegati, con Ordinanza di vendita con bando allegata a parte, il tutto depositato in Cancelleria (anche su supporto informatico) unitamente al fascicolo della do-

cumentazione tecnica, il cui ritiro è stato autorizzato dal G.D.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

Letto, approvato e sottoscritto.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 12/09/13

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Flavio Coccia', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.