

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 18/2012

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

A seguito del rogito notarile ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
04/10/2018 Repertorio n.: 95032 Rogante Notaio Antonio Fabi di Gualdo Ta-
dino - Perugia

TRANSAZIONE (n. 13459.2/2018)

del fallimento n. 18/2012 della società ‘ ‘ srl’ (P.I.
() con sede a Gualdo Tadino - Via della Stazione 131.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Arianna De Martino**

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

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Geom. Flavio Coccia – domiciliato a Gualdo Tadino in Loc.
Cerqueto – Via A. Moro 14 – ed iscritto all’Ordine dei Geometri della provin-
cia di Perugia al n. 4097, a seguito dell’intervenuto atto notarile di transazio-
ne tra L
, con sede in GUALDO TADINO

è la società fallita P
, con sede a Gualdo Tadino -

Via della Stazione 131 su incarico del Curatore fallimentare Dott.ssa Maria Luisa
Bellucci, si procede all’aggiornamento dei dati catastali.

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

A – DESCRIZIONE

B – CONCLUSIONI

A – DESCRIZIONE

I beni immobili oggetto della presente perizia sono tutti situati nel Comune di Gualdo Tadino in via della Stazione n. 131 e così elencati:

a) Diritti di piena proprietà su fabbricato distinto in catasto fabbricati

foglio particella sub (ex. Part. sub) - categoria C/2 - classe -
consistenza mq 261 – R.C. € 404,39;

*b) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato per attività artigianale
- commerciale posta al piano primo sottostrada, distinta nel catasto fabbrica-
ti*

foglio particella sub - categoria L '7 – R.C. € 3.174,00;

*c) Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato per attività artigianale
commerciale posta al piano terra e distinta nel catasto fabbricati*

foglio particella sub - categoria D/8 – R.C. € 5.800,00;

d) i proporzionali diritti sulla corte comune distinta in catasto

foglio particella sub è stata SOPPRESSA e fraziona per stipulare
l'atto notarile per la transazione n. 95032 del 04/10/2018. Il frazionamento ha
generato i seguenti beni distinti al catasto fabbricati come:

- foglio particella - categoria “area urbana” di superficie mq 1156 ;
- foglio particella - categoria “area urbana” di superficie mq 779 ;
- foglio particella sub. 1 - categoria “area urbana” di superficie mq

422 ;

- foglio particella - categoria "area urbana" di superficie mq 396 ;

- foglio particella - categoria "area urbana" di superficie mq 779 ;

e) Diritti di proprietà pari ad 1/2 su aree urbane censite al catasto fabbricati

- foglio particella - categoria "area urbana" di superficie mq 60;

- foglio particella - categoria "area urbana" di superficie mq 16;

Tutti gli immobili *sub a), b), c), d)* ed *e)* sono regolarmente intestati alla ditta

“ S.R.L.” con sede a Gualdo Tadino (PG) - P.IVA

CESPITE N. 1

Diritti di piena proprietà sul fabbricato con destinazione d’uso magazzino costituito da struttura indipendente al piano terra con cortile circostante il tutto indicato nella planimetria allegata con il colore “ROSA” sito nel Comune di Gualdo Tadino - via della Stazione, snc.

L’immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio part. subalterno (ex part. subalternc) categoria C/2 Classe 3 Consistenza 261 mq R.C. €. 404,39 ed è intestato a “ ”

SRL con sede a Gualdo Tadino - P.IVA prop. per 1/1”. Area circostante di pertinenza censita al catasto fabbricati al foglio con le particelle sub 1 sub. 1 - categoria “area urbana” di superficie mq 422 ;

- foglio particella - categoria “area urbana” di superficie mq 396.

CESPITE N. 2

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta al piano seminterrato ed al piano terra di una palazzina che si articola su un totale di tre livelli fuori terra. La destinazione d'uso del piano seminterrato è magazzini ed archivio mentre il piano terra è adibito per l'esercizio dell'attività commerciale con il negozio, la sala espositiva, gli uffici ed i servizi.

Riferimenti catastali: Comune di Gualdo Tadino –

fg. part. – cat. D/7 – R.C. € 3.174,00;

fg. part. - categoria D/8 – R.C. € 5.800,00.

L'intero complesso immobiliare costituito da:

1. abitazione al piano 2 (Foglio part. sub. 1);
2. abitazione al piano 2 (Foglio part. sub. 2);
3. attività commerciale D/8 al piano1 (Foglio part. sub. 10);
4. bene comune non censibile piano T-1-2 ingresso e vano scala comune ai subalterni 1-2-10-13 (Foglio part. sub.);
5. magazzino (Attività produttiva D/7) al piano seminterrato (Foglio part. sub.);
6. attività commerciale D/8 al piano terra (Foglio part. sub.);
7. SOPPRESSO il bene comune non censibile a tutti i subalterni corte esterna (Foglio part. sub.); da cui sono state generate le seguenti aree urbane censite al catasto urbano diventate di esclusiva proprietà della ditta fallita “ SRL” come di seguito riportate ed evidenziate di colore “GIALLO” nella planimetria che si allega.

Le aree urbane di proprietà esclusiva della Centro Edil sono censite al catasto fabbricati del comune di Gualdo Tadino al foglio con i mappali numero:

- particella - categoria “area urbana” di superficie mq 1.156,00 ;
- particella - categoria “area urbana” di superficie mq 779,00 ;
- particelle sub sub. - categoria “area urbana” di superficie mq 422,00 ;
- particella - categoria “area urbana” di superficie mq 396,00 ;
- particella - categoria “area urbana” di superficie mq 42,00 ;

per una superficie complessiva di mq 2795,00

B – VALUTAZIONE

La circostanza che Centro Edil srl sia divenuta proprietaria delle aree che costituiscono i piazzali e le corti comuni ha determinato un incremento del valore complessivo del compendio immobiliare indicato come Lotto Unico pari ad €. 40.000,00 corrispondenti alla stima che a detti beni era stata data 12.12.2013.

Di fatto la possibilità di utilizzo degli spazi esterni, aumenta l'appetibilità degli immobili al cui servizio.

Si precisa inoltre che le aree urbane censite al catasto fabbricati del comune di Gualdo Tadino al foglio con le particelle e colorate di “VERDE” nella planimetria che si allega, rimangono in comproprietà.

Di seguito si riporta il riepilogo della valutazione dei singoli cespiti aggiornato con delle aree urbane di esclusiva proprietà.

CESPITE N. 1

IMMOBILE N. 1 (Foglio part. subalterno)

(ex Foglio part. sub.)

- Magazzino ad uso deposito merci al piano terra
- Superficie Lorda = 275,00 mq
- Valutazione di mercato = 340,00 €/mq
- Immobile 1 = 275,00 mq x 340,00 €/mq
 = 93.500,00 €

RIDUZIONE MONETARIA PER GLI ABUSI NON SANABILI E PER LA BONIFICA DELLA COPERTURA, QUANTIFICABILE IN UNA DECURTAZIONE DEL 20% SUL VALORE DI MERCATO STIMATO.

Valore Immobile n. 1 al netto delle riduzioni:

€ . 74.800,00 (Euro settantaquattromilaottocento/00)

CESPITE N. 2

IMMOBILE N.2 (Foglio part. sub.)

- Magazzino ad uso artigianale-commerciale per deposito merci ed archivio;

- Superficie Lorda = 695,00 mq
- Valutazione di mercato = 360,00 €/mq
- Immobile 2 = 695,00 mq x 360,00 €/mq
 = 250.200,00 €

IMMOBILE N.3 (Foglio . part. . sub.)

- Locali ad uso commerciale per l'esposizione e vendita di materiali per l'edilizia;
- Superficie Lorda = 585,00 mq
- Valutazione di mercato = 800,00 €/mq
- Immobile 3 = 585,00 mq x 800,00 €/mq
= 468.000,00 €

RIEPILOGO GENERALE CESPITE 2

Immobile 1 = 74.800,00 €

Immobile 2 = 250.200,00 €

Immobile 3 = 468.000,00 €

CESPITE N. 3

Cortili esterni / Aree Urbane di proprietà esclusiva

Comune di Gualdo Tadino - Foglio . . .

- particella . . . - categoria "area urbana" di superficie mq 1.156,00 ;
 - particella . . . - categoria "area urbana" di superficie mq 779,00 ;
 - particelle . . . sub . sub. . . - categoria "area urbana" di superficie mq 422,00 ;
 - particella . . . - categoria "area urbana" di superficie mq 396,00 ;
 - particella . . . - categoria "area urbana" di superficie mq 42,00 ;
- per una superficie complessiva di mq 2795,00

- Valutazione di mercato = 40.000,00 €

Totale della stima dei beni = 833.000,00 €

C – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per i beni oggetto della presente stima si ritiene conveniente effettuare la vendita in un lotto unico.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia