

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PROCEDURA:

Fallimento n. 55/2016 dichiarato il 17-06-2016

GIUDICE DELEGATO:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

Geom. Francesco Franco

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto geom. Francesco FRANCO, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] I, nominato CTU nel Fallimento in oggetto dal Curatore

Fallimentare [REDACTED] è stato incaricato di rilevare e stimare i beni

immobili della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Con separata perizia vengono poi valutati i beni

mobili riconducibili all'azienda.

A tale scopo, esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo,

le visure presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate

e presso gli uffici tecnici dei comuni di San Giustino e Città di Castello, viene



redatta la presente perizia tecnica estimativa, che si è ritenuto di articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1 - PREMESSA ..... pag. 2

- 2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI ..... pag. 2

- 3 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI ..... pag. 4

- 4 - CARATTERISTICHE CHE INCIDONO SUL VALORE .... pag. 7

- 5 - VALUTAZIONE ..... pag. 8

- 6 - CONCLUSIONI ..... pag. 8

### - 1 - PREMESSA

Ad espletamento dell'incarico, sono stati presi in esame i seguenti immobili:

A. Edificio artigianale e terreni di pertinenza in Comune di San Giustino;

B. Abitazione in villino e terreno di pertinenza in comune di Città di Castello località Fraccano;

C. Appartamento e box garage parte di edificio plurifamiliare in comune di Città di Castello località Cerbara;

### - 2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalle visure catastali allegate risultano i seguenti beni immobili ed i relativi intestatari:

A – Edificio artigianale in Comune di San Giustino (PG), intestato a [REDACTED], in proprietà superficaria per 1/1, distinto al foglio di mappa 58, e suddiviso in:

-Particella 487, sub. 1, categoria D/7 ( fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) rendita €. 3.098,74;



-Particella 487, sub. 2, categoria F/3 (unità in corso di costruzione) senza rendita;

-Particella 488, senza, sub., categoria D/7 ( fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) rendita €. 1.208,71;

-Terreni di pertinenza, foglio di mappa 58, particella 482, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 225, reddito dominicale €. 1,28, reddito agrario €. 0,93, particella 483, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 2, reddito dominicale €. 0,01, reddito agrario €. 0,01, particella 486, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1578, reddito dominicale €. 8,56, reddito agrario €. 6,93,

B – Abitazione in villino in comune di Città di Castello (PG) località Fraccano, intestato a [REDACTED] proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (gli altri intestatari sono [REDACTED] proprietario per 2/4 e [REDACTED] per 1/4 in comunione dei beni), distinto al foglio di mappa 76, particella 112 e suddiviso in:

-Sub. 2, categoria C/6 (autorimessa) classe 2 consistenza mq. 45, rendita €. 72,05;

-Sub. 3, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 2, consistenza vani 10,5, rendita €. 976,10;

-Terreno in Località Cerbara intestato a [REDACTED] proprietario per 1/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (gli altri intestatari sono [REDACTED] [REDACTED], distinto al foglio di mappa 86,



particella 397, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 153,

reddito dominicale €. 1,15, reddito agrario €. 0,75

C- Appartamento e box garage parte di edificio plurifamiliare in comune di

Città di Castello località Cerbara, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] (che è l'altra intestataria per 1/2 in comunione dei beni),

distinto al foglio di mappa 66, particella 403 ed indicati con i:

-Sub. 27, categoria A/2 (civile abitazione), classe 5. consistenza 7 vani,

rendita €. 650,74;

-Sub. 10, categoria C/6 (box autorimessa), classe 5, consistenza mq. 20,

rendita €. 53,71.

### - 3 - DESCRIZIONE DEI BENI

- I beni indicati alla lettera A sono costituiti da un unico capannone

artigianale suddiviso in tre unità immobiliari di cui due occupate dalla

falegnameria al piano terreno ed una costituente il piano mostra che però è

rimasto in corso di costruzione senza pavimenti, impianti, infissi, intonaci,

etc.. I terreni di pertinenza sono parte costituiti dai parcheggi e dai piazzali di

manovra e parte a verde. Il lotto è completamente recintato con due accessi:

uno da via Caboto ed uno da via Marco Polo. Il Piano Regolatore comunale

classifica la zona "P1" zona industriale. L'edificio di tipo industriale è

costituito da una parte destinata ad uffici e mostra al piano terreno con scala

in muratura che lo collega al piano primo dove si trova un ampio locale

ancora in corso di costruzione che doveva essere nel progetto una grande

mostra di mobili con ampie vetrine visibile dalla pubblica via. Oltre la parte a

due piani si trova poi la zona produttiva ad un unico piano alto mt. 4,50,



suddivisa a sua volta in laboratorio falegnameria e zona verniciatura e lucidatura.

La zona industriale dove sorge l'edificio è posta a circa 2 km dal centro abitato di San Giustino, lungo la direttrice a scorrimento veloce S.S. 3 bis che collega il piccolo comune dell'alta valle del Tevere con Perugia (circa 70 km. verso sud) e Cesena (circa 95 km verso nord) la zona è pure servita dalla linea ferroviaria regionale FCU che va da Sansepolcro (AR) a Terni, passando per Perugia.

L'edificio, in ordinarie condizioni di manutenzione è parte pavimentato con pavimento industriale di cemento rifinito al quarzo e parte in piastrelle ceramiche, è dotato di impianto di aspirazione collegato alle principali macchinari di lavorazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in ferro e ferro e vetri.

I piazzali sono parte bitumati e parte inbrecciati, le aree verdi sono in parte coltivate ad orto irriguo.

- I beni indicati con la lettera B sono costituiti da un edificio di civile abitazione tipo "villino" con corte esclusiva costituito da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, n. 3 camere disimpegno, bagno, portico, balcone e vano scale al piano terra alti cm. 270; taverna, n. 2 fondi, wc, centrale termica e vano scale al piano seminterrato alti cm. 260; n. 3 locali soffitta rifiniti ad appartamento e vano scale al piano primo sottotetto alti mediamente cm. 190; garage e ripostiglio al piano seminterrato alti cm. 250. L'edificio è stato costruito con concessioni edilizie n. 5660 del 05/04/1993-31/03/1998-24/11/1998 e permesso a costruire n. 1567 del 06/06/2006, ha poi ottenuto il certificato di agibilità n. 547/2007 che attesta la regolarità urbanistica ed il



deposito della certificazione degli impianti.

L'edificio sorge in località Fraccano in via delle Colline n. 16, a poche decine di metri dalla strada regionale n. 257 Apecchiese che collega Città di Castello ad Apecchio e quindi alla Regione Marche. L'edificio è sito in zona amena collinare con un vasto panorama sulle colline a confine tra Umbria e Marche, comunque isolato, considerato che per qualsiasi necessità bisogna arrivare a Città di Castello, che dista circa 15 km. Il villino oggetto della presente perizia si presenta in buono stato di conservazione con le pareti esterne solo intonacate e prive di tinteggio, il marciapiede pavimentato in piastrelle di pietra, il portoncino d'ingresso blindato, i pavimenti interni in ceramica; le finestre sono in pvc e vetri termici con persiane sempre in pvc color legno, le porte interne sono in legno tamburato lucidate color noce "Tanganica"; la scala interna è rivestita in legno e collega il piano abitazione con il sottotetto-soffitta ed il piano seminterrato destinato a fondi, ma comunque rifiniti come abitazione. Il garage è pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di porta carrabile basculante in lamiera stampata. La corte è ben tenuta, parte destinata a giardino, parte a prato con alberature autoctone. Il terreno sito in Località Cerbara è probabilmente un relitto di un terreno di maggior consistenza dove sorge un edificio per abitazioni, di fatto parte della corte pertinenziale; che per la sua conformazione e la limitata estensione non può essere valutato come terreno edificabile.

- I beni indicati con la lettera C sono costituiti da un appartamento ed un garage parte di un edificio di maggior consistenza di tre piani, costituito da un ingresso cui si accede dal piazzale condominiale, soggiorno-pranzo con balcone chiuso a veranda, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere, un



balcone che affaccia sul lato opposto, una piccola scala di collegamento con il piano 1° sottostrada dove si trovano due locali fondi contigui con il garage che ha accesso dalla rampa condominiale. L'abitazione al piano terreno è alta cm. 270, mentre i locali del piano primo sottostrada sono alti cm. 310.

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia n. 5083 del 06/11/1987 e successive varianti, ha poi ottenuto il certificato di agibilità n. 469/92 che ne attesta la regolarità urbanistica; è sito in località Cerbara in via Madonna del Lupo, a poche decine di metri dalla strada via Biturgense che corre parallelamente alla SS 3 bis "Tiberina" e con successivi tratti collega Città di Castello con San Giustino. L'edificio sorge in zona pianeggiante, in un contesto urbano contraddistinto da numerosi fabbricati a due e tre piani, servito da numerosi negozi, che dista appena 5 km da città di castello di cui ne è di fatto l'immediata periferia. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione con le pareti esterne intonacate e tinteggiate, l'appartamento, pure in buone condizioni d'uso ha i pavimenti interni in ceramica, le finestre in legno e vetri con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato lucidate color noce "Tanganica".

#### **- 4 - CARATTERISTICHE CHE INCIDONO NEL VALORE**

Nella valutazione dei beni immobiliari debbono essere valutate le caratteristiche particolari che incidono nel valore unitario. Volendo valutare gli immobili per il valore unitario minimo indicato nell'Osservatorio dei Prezzi dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 1° semestre 2016. Nelle more della discrezionalità del perito, si ritiene opportuno di operare al valore indicato una detrazione del 20% per il lotto A, in considerazione della scarsa appetibilità del bene dovuto alle attuali condizioni di manutenzione, dalla



presenza di amianto nella copertura ed al fatto che l'immobile sia vincolato da un contratto di affitto di anni 6+6 a partire dal 01/02/2015; per quanto riguarda il lotto C, avendo l'immobile una vetustà di circa 20 anni, si ritiene opportuno operare una riduzione del valore del 10%. Avendo il lotto A come detto un contratto di locazione, la valutazione verrà effettuata pure per capitalizzazione del reddito tenendo a base il canone annuo stabilito con il contratto di affitto del 01/02/2015, il reddito lordo di €. 24.000,00 verrà capitalizzato per il tasso del 4,5% e ridotto del 30% per imposte, tasse e spese di manutenzione.

#### - 5 – VALUTAZIONE

La valutazione dei beni immobili viene fatta per valori tipici, tenendo come base di calcolo la superficie catastale indicata in visura (che tiene conto pure delle superfici accessorie) oppure la superficie lorda misurata nei grafici di progetto, che sarà moltiplicata per il valore unitario calcolato come precedentemente descritto. Per il lotto A, come detto precedentemente, la valutazione per valori tipici, verrà mediata con la capitalizzazione del reddito, essendo l'immobile locato.

La valutazione pertanto è la seguente:

A. 1-Edificio artigianale con corte	mq.1.425x€/mq.280-20%
2-Terreni di pertinenza	mq.1.805x€/mq.20-20%
3-Capitalizzazione del reddito	€/anno 24.000/4,5%-30%
B. 1- ¼ Villino con corte a Fraccano	mq.258x€/mq.870x1/4
2- ¼ Box garage	mq.48x€/mq.420x1/4
3- 1/12 Terreno di pertinenza	mq.153x€/mq.10x1/12
C. 1- ½ Appartamento a Cerbara	mq.122x€/mq.850x1/2-10%





2- ½ Box garage a Cerbara;

mq.21x€/mq.420x1/2-10%

## - 6 - CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte e come definito in dettaglio, tenuto conto dell'incarico conferito per la determinazione del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia, dei documenti reperiti e degli accertamenti eseguiti si esprime il seguente valore di stima arrotondato all'unità:

A. Edificio artigianale con corte e terreno di pertinenza €. 360.707

B. ¼ di Villino con corte a Fraccano e terreno di pertinenza €. 61.277

C. ½ Appartamento e garage a Cerbara €. 50.634

Posto quanto precede, si conclude che il più probabile valore di realizzo dei beni sopra indicati ammonta complessivamente ad €. **472.618,00** in lettere quattrocentosettantaduseicentodiciotto/00.

Avendo espletato il mandato affidatomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima composta di n. 9 pagine oltre agli allegati rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ALLEGATI:

1) Visure Catastali

2) Planimetrie catastali

3) Agibilità

4) Valori mercato osservatorio mercato immobiliare

5) Documentazione fotografica dei beni

Perugia li 30 novembre 2016

Il C.T.U.

geom. Francesco FRANCO



Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

**Provincia:** PERUGIA

**Comune:** SAN GIUSTINO

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA LIMITROFA ALLA CENTRALE

**Codice di zona:** D3

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	280	410	L	1	1,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	335	490	L	1,2	1,7	L
Laboratori	NORMALE	450	640	L	1,9	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

VALUTAZIONI IMMOBILIARI SAN GIUSTINO



FOTO SAN GIUSTINO 1



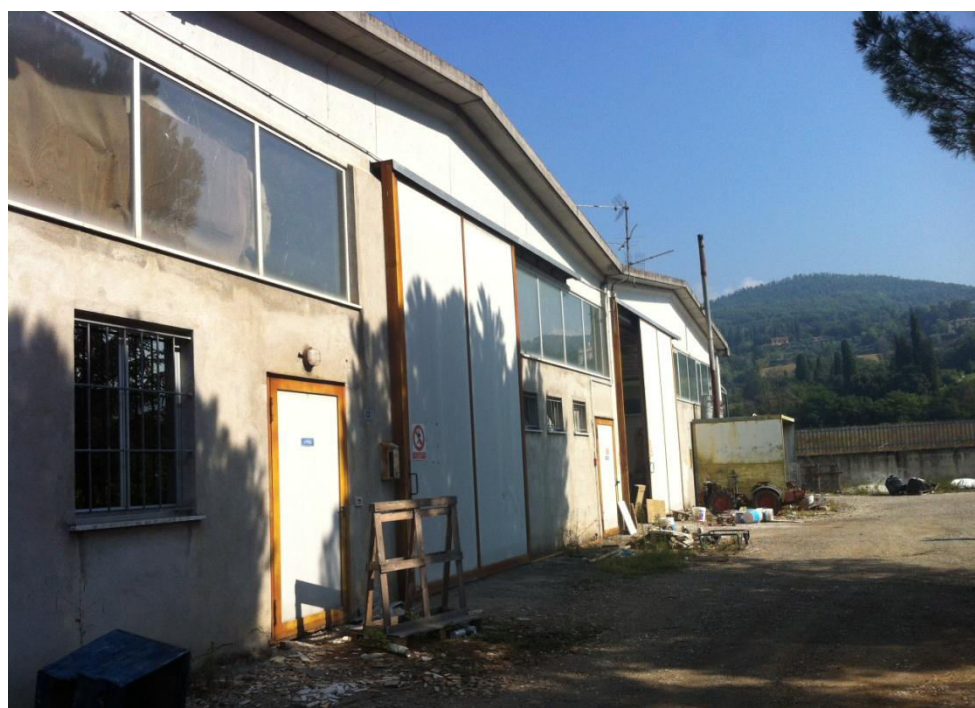


FOTO SAN GIUSTINO 2

