

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo n° 42/2014

**OMISSIS**

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

Commissari Giudiziali: Dott. Andrea Petterini e Rag. Filippo Riccardini

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino del 20.11.2014, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, con studio a Città di Castello in Corso Cavour n°2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto della procedura in atto.

In data 27.11.2014 prestava il giuramento di rito con impegno di rispondere al seguente quesito: **“Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati”**.

Inoltre lo scrivente, risponde anche al quesito richiesto dai Commissari Giudiziali nell'istanza per la nomina del perito estimatore, che ad integrazione di quello già formulato recita: **“Valuti il perito i beni immobili, terreni e fabbricati singolarmente presi evidenziando anche eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica e/o per eventuali bonifiche e smaltimento di rifiuti speciali”**.

Il CTU chiede ed ottiene termine di giorni 60 salvo proroghe per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Gli immobili oggetto di stima, comprendono:

- Complesso immobiliare ad uso industriale, sito a Città di Castello, Fraz. Bivio Lugnano, via dei Laghi n.20 (PG).
- Immobile sito nel comune di Scheggia e Pascelupo, via di Gubbio (PG).
- Immobile sito a Perugia in via Eugubina.

Il giorno 03.12.2014, è stato effettuato il primo accesso nei luoghi di perizia, a cui ne sono seguiti altri fino all'ultimo del 29.12.2014.

Sono state rilevate le misurazioni degli immobili e sono state effettuate diverse fotografie (All. n. 1) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi. Lo scrivente ha ritenuto opportuno impostare la relazione separando gli immobili, in base alla propria ubicazione e caratteristiche, dando origine a n.3 distinti lotti che costituiranno i cespiti che seguono.

### CESPITE n. 1

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### Complesso industriale per il deposito di prodotti petroliferi sito nel comune di Città di Castello.

Trattasi di un lotto di terreno al cui interno sono stati edificati fabbricati destinati al deposito e commercio di prodotti petroliferi. Il tutto è ubicato nel comune di Città di Castello in frazione Bivio di Lugnano, via dei Laghi n.20. (All. n. 2)

L'area su cui ricade l'intero complesso immobiliare è posta a confine tra due strade provinciali con medesima numerazione: la strada provinciale

per Morra nel lato nord e la strada provinciale per Lugnano nel lato ovest, entrambi i tratti stradali sono contraddistinti con il numero 104.

L'accessibilità è garantita da due ingressi carrabili, posti rispettivamente nelle strade sopra menzionate. L'accesso principale avviene dal cancello nel lato nord di via dei Laghi.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale di mq. 11.510 ed è recintato su tutto il perimetro.

La recinzione è di tipo misto: costituita da elementi prefabbricati di cemento, da rete metallica e da muratura intonacata.

Nel lato est è costituita, per un tratto, dal solo muretto in calcestruzzo con altezza variabile di 40 – 60 cm., per un altro tratto, dalla parete di un fabbricato estraneo alla proprietà, ma costruito a confine. In tale tratto vi è di fatto una promiscuità di transito pedonale con l'area pertinenziale all'altro opificio appartenente a terzi soggetti.

Tutti gli spazi viabili e di transito interni al lotto sono stati asfaltati con conglomerato bituminoso.

Il complesso oggetto di perizia estimativa comprende:

- una palazzina uffici;
- un capannone industriale ad uso magazzino;
- un capannone ad uso officina;
- una struttura costituita da tettoia, rimessa e magazzino;
- un piccolo fabbricato ad uso centrale idrica e deposito;
- serbatoi aerei o silos contenenti vari tipi di gasolio.

Per facilità di individuazione, i sopracitati immobili saranno contrassegnati con lettere alfabetiche (All. 3) come segue:

- Immobilità "A": palazzina uffici;
- Immobilità "B": capannone industriale ad uso magazzino;
- Immobilità "C": capannone ad uso officina;
- Immobilità "D": tettoia, rimessa e magazzino;
- Immobilità "E": piccolo fabbricato ad uso centrale idrica e deposito;
- Immobili "F": serbatoi aerei o silos contenenti vari tipi di gasolio.

### Descrizione dell'immobile "A":

Palazzina ad uso uffici e servizi, elevata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con dimensioni esterne di ml. 10,30 x ml. 11,60.

La superficie commerciale è:

**mq. 92,70 per il piano seminterrato**, con altezza di ml. 2,05;

**mq. 119,48 per il piano rialzato**, con altezza utile di ml. 3,10;

**mq. 108,21 per il primo piano**, con altezza utile di ml. 2,97.

L'edificio è con struttura portante in muratura, i solai di interpiano sono in laterocemento. La copertura, che è compresa internamente ad una veletta perimetrale esterna, quindi non visibile dall'esterno, è di tipo a padiglione con manto in coppo-tegola.

Il piano rialzato ed il primo piano sono destinati ad uffici, mentre il piano seminterrato è destinato ad archivio, ripostigli e locale ex-centrale termica.

I due piani ad uso ufficio hanno pavimenti in parquet, porte in legno tamburato, infissi in legno di pioppo con doppi vetri. Ognuno dei piani sopra descritti è dotato di servizio igienico. Sono presenti tutti gli impianti tecnologici, ben funzionanti ma non conformi alla normativa vigente. Il riscaldamento è con termosifoni nei servizi igienici e con termoconvettori in tutti gli altri locali.

Lo stato conservativo dell'immobile è buono e non necessita di particolari lavori di manutenzione.

### Descrizione dell'immobile "B":

Capannone industriale con struttura mista: le fondazioni, i pilastri e le travi di banchina sono in c.c.a. realizzato in opera. La copertura e la tamponatura sono in c.c.a. prefabbricato. Le dimensioni esterne sono di ml. 46,00 x ml.15,95 per una **superficie lorda di circa mq. 734,00**.

Internamente l'edificio è costituito da un corpo di maggior consistenza destinato a magazzino con superficie di circa 606,00 mq. ed altezza utile di ml. 6,75, misurata sotto le travi tipo "tegoli o copponi" prefabbricate.

Oltre ad una zona adibita a ripostiglio/rimessa, servizi igienici, locale con cabina Enel e quadri elettrici, di circa 128,00 mq. con altezza di ml. 2,90.

I due corpi sono pavimentati rispettivamente con battuta in conglomerato bituminoso e con piastrelle di ceramica.

Il fabbricato è dotato di due accessi carrabili che immettono nel magazzino, un accesso carrabile per la zona servizi, quattro accessi pedonali e due accessi per la cabina Enel.

L'illuminazione naturale è garantita dalle finestre ricavate nei pannelli prefabbricati, presenti su quasi tutta l'estensione perimetrale dell'edificio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

### **Descrizione dell'immobile "C":**

Trattasi di capannone ad uso officina, costituito da tre corpi distinti e realizzati in periodi diversi, ma collegati internamente.

Le dimensioni esterne sono di ml. 20,00 x ml.15,80, relativamente al corpo centrale ed a quello aggiuntivo realizzato nel lato sud.

L'ampliamento realizzato nel lato nord misura ml. 15,25 x ml. 10,00.

La **superficie lorda complessiva è di mq.468,00 circa**. L'altezza utile interna è di ml.4,70.

Inizialmente è stato edificato il corpo centrale, contraddistinto rispetto agli altri dalla copertura a volta con travi prefabbricate di c.c.a.

Gli altri due edifici adiacenti, posti a nord e sud rispetto al primo, sono con struttura in ferro, copertura con capriate in ferro e plafonatura con lastre di cemento amianto ancorate alla base delle travature portanti.

Sono presenti tre accessi carrabili, di cui due dotati di porta pedonale incorporata. Le finestre sono con infisso tipo "Uglass" nei lati sud, ovest e nord. Inoltre, vi è anche una finestrazione interna, rappresentata da quella originaria posta nei lati longitudinali del capannone centrale. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio intonacato. Tutti i pavimenti sono di tipo industriale, costituiti da soletta in conglomerato cementizio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

### Descrizione dell'immobile "D":

Fabbricato adibito a rimessa per camion ed attività di carico e scarico di prodotti petroliferi.

E' costituito da una tettoia con struttura in c.c.a. per quanto riguarda le fondazioni, i pilastri e le travi di bordo. Le travi di copertura sono in c.a. prefabbricato di tipo "tegoli o copponi". La tettoia è stata realizzata in ampliamento ad un originario capannone adibito a magazzino. Quest'ultimo è con copertura a volta costituita da travi prefabbricate in c.c.a., travi perimetrali in c.c.a. gettato in opera e sottostante tamponatura in blocchi di laterizio intonacati.

Complessivamente, la tettoia ed il magazzino misurano ml. 20,30 x ml.27,00, sviluppando una **superficie lorda di circa mq. 548,00.**

L'altezza utile della tettoia varia da ml. 6,30 a ml. 6,50. L'altezza interna del magazzino è di ml. 4,40 misurata in corrispondenza della trave di banchina.

Il magazzino è costituito da due locali con simile destinazione, ed è fornito di quattro accessi carrabili. I pavimenti sono di tipo industriale costituiti da soletta di conglomerato cementizio.

### Descrizione dell'immobile "E":

Trattasi di piccolo fabbricato costituito da due locali adibiti rispettivamente a centrale idrica e deposito olii lubrificanti, con superficie lorda di circa **mq. 43,00.** La struttura è in muratura, la copertura è di tipo orizzontale in laterocemento. L'altezza utile interna è di ml. 3,30. L'edificio è dotato di due porte pedonali in ferro e due finestre, al servizio dei rispettivi locali. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico

### Descrizione degli immobili "F":

Questi immobili comprendono n.4 silos o serbatoi fuori terra realizzati con struttura metallica:

- un serbatoio con capacità di 250 mc. contenente gasolio per autotrazione.

- un serbatoio con capacità di 500 mc. contenente gasolio per riscaldamento.
- un serbatoio con capacità di 250 mc. contenente gasolio per attività agricola.
- un serbatoio con capacità di 250 mc. contenente riserva idrica antincendio.

**CONFINI:** Strade provinciali per Morra e per Lugnano, **OMISSIS**  
**OMISSIS**, salvo altri.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 4)

Al Catasto del Comune di Città di Castello, l'immobile è così individuato:

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 291, particella n. 2, Categ. D/8, rendita €. 8.170,35.

Lo stesso immobile è corrispondente a i Terreni come segue,

- Catasto Terreni:

- Foglio n.291, particella n.2, Ente Urbano, superficie Ha. 01.15.10

Intestati per la piena proprietà a:

- **OMISSIS** con sede a **OMISSIS** c.f.: **OMISSIS** , per la quota di 1/1

Unitamente alle visure si allega la planimetria catastale dell'immobile.  
(All. n. 5)

**PROVENIENZA:** Atto a rogito del Notaio Enzo Paolucci in Perugia del 06.12.21996, rep. n. 71725

**SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,**

**ABITABILITA' E CONDONI:** (All. n. 6)

Gli immobili sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n.4388 del 02.08.1968

- Licenza edilizia n.4922 del 07.04.1970
- Licenza edilizia n.8220 del 22.10.1975
- Concessione edilizia n.252 del 22.06.1977
- Concessione edilizia n.2128 del 10.04.1981
- Concessione edilizia n.252 del 06.03.1986
- Concessione edilizia n.2128 del 25.02.1987
- Autorizzazione edilizia n. 3136 del 20.08.1987
- Concessione edilizia n. 6500 del 02.07.1991
- Concessione edilizia n.252 del 20.12.1995
- Concessione edilizia in sanatoria n.870 del 14.12.1998
- Permesso di costruire n.1197 del 18.04.2005

Lo scrivente rileva che i silos o serbatoi aerei contenenti il gasolio, di cui non è stato possibile reperire eventuali titoli autorizzativi, sono stati autorizzati dalla Prefettura di Perugia con Decreto Prefettizio n.22013 del 10.08.1960.

Nel PRG vigente, l'area è individuata con la sigla "D2" *Zona destinata ad edilizia per la produzione con il modello della piccola impresa familiare.*

Nella parte strutturale del PRG adottato il 19.12.2013 la zona è individuata come *"Tessuto prevalentemente per attività e servizi"*

**Vincoli urbanistici:**

Vincolo geologico per l'apertura di cave.

**RISPOSTA ALL' INTEGRAZIONE DEL QUESITO RICHIESTO  
DAI COMMISSARI GIUDIZIALI:**

Sono state rilevate modeste e poco significative difformità nelle planimetrie catastali relativamente al posizionamento di alcune pareti divisorie ed aperture interne. Si precisa che tali anomalie non incidono nella consistenza catastale degli immobili e non ne modificano la destinazione d'uso.

Considerando che alcuni notai, in sede di rogito, interpretando in maniera soggettiva quanto previsto dall'art. 9 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, convertito con la Legge n.122 del 30.07.2010, pretendono la completa conformità del bene oggetto di compravendita alle planimetrie catastali, lo scrivente per mero scrupolo ha evidenziato quanto sopra.

La regolarizzazione catastale di quanto descritto comporta una spesa di circa €. 1.500,00 comprensiva di onorario professionale e tributi catastali. Dal punto di vista urbanistico nulla è dovuto in quanto trattasi di interventi per cui non è previsto alcun titolo autorizzativo.

Non sono stati rinvenuti materiali o rifiuti di carattere speciale, da smaltire.

Ovviamente i manti di copertura dei capannoni sono con lastre di cemento amianto, ma la circostanza non rappresenta un costo, in quanto gli edifici non sono oggetto di ristrutturazione.

E' d'obbligo lo smaltimento del cemento amianto, solo nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione che interessano la copertura.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** L'immobile è occupato da **OMISSIS** da **OMISSIS**. Quest'ultima in forza di contratto di affitto del 25.07.2014 registrato a Perugia il 25.07.2014, occupa quanto segue:

- il piano rialzato della palazzina uffici;
- l'area di deposito, carico e scarico prodotti petroliferi, che comprende la tettoia, il magazzino e le cisterne aeree. (All. n. 7)

**GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPREDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 23.01.2015. (All. n.8)

**ISCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO:**

- 1) Ipoteca volontaria n. 3509 Reg. Part. e n. 22296 Reg. Gen, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.11.1997.  
Immobili siti a Città di Castello

**TRASCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO:**

- 1) Atto Giudiziario, Decreto di ammissione a Concordato Preventivo, Rep. 6071 del 13.10.2014.  
Immobili siti a Città di Castello, Perugia, Scheggia e Pascelupo.

**CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. Parte del terreno pertinenziale è compreso nel valore dei fabbricati e parte è stato valutato autonomamente.

Pertanto si ha:

**-Immobile "A" Palazzina uffici :**

Seminterrato	mq. 93,00 x €/mq.	250,00 =	€. 23.250,00
Piano rialzato e			
Primo	mq. 227,00 x €/mq.	650,00 =	<u>€. 147.550,00</u>
	Totale palazzina	=	€. 170.800,00

**-Immobile "B" capannone industriale ad uso magazzino:**

mq. 734,00 x €/mq. 270,00 = €. 198.180,00

**-Immobile "C": capannone ad uso officina:**

mq. 468,00 x €/mq. 250,00 = €. 117.000,00

**- Immobile "D": tettoia, rimessa e magazzino:**

mq. 548,00 x €/mq. 200,00 = € 109.600,00

**- Immobile "E": fabbricato ad uso centrale idrica e deposito olii:**

mq. 43,00 x €/mq. 400,00 = € 17.200,00

**- Immobili "F": serbatoi aerei o silos contenenti vari tipi di gasolio:**

a corpo = € 40.000,00

**-Piazzale, area esterna, viabilità ecc., al netto degli edifici e manufatti esistenti:**

mq. 9.294,00 x €/mq. 25,00 = € 232.350,00

**-Impianto antincendio:**

a corpo = € 25.000,00

**Valore totale = € 910.130,00**

la somma di € 910.130,00 arrotondata ad € 910.000,00 (euro novecentodiecimila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati al "Cespite n. 1".

**CESPITE n. 2**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**Area di servizio per la distribuzione di carburante e fabbricato annesso, sita nel comune di Scheggia e Pascelupo.**

Trattasi di una stazione di servizio per la distribuzione di carburante per autotrazione sita nel comune di Scheggia e Pascelupo in via di Gubbio (PG). (All. n. 9)

La stazione è costituita dall'area preposta per i rifornimenti degli automezzi e di un corpo accessorio destinato ad autofficina e servizi.

L'area di servizio, che ha una superficie catastale di mq.875, attualmente non è funzionante, ma è provvista di due colonnine erogatrici, rispettivamente per gasolio e benzina, oltre ai relativi serbatoi interrati, con capacità di mc.7,00 e mc. 10,00.

A margine dell'area suddetta, vi è un fabbricato destinato ad autofficina per piccoli interventi, ripostiglio e vendita accessori per auto.

Il fabbricato si eleva su unico piano fuori terra, è con struttura in c.c.a., la copertura è piana con solaio a lastre in c.c.a., il manto è in pannelli di lamiera sandwich. Il prospetto principale è costituito completamente da vetrate, sia fisse che apribili, per consentire l'ingresso nei locali. Internamente l'edificio si compone di tre unità immobiliari, con le destinazioni d'uso già descritte. Solo la prima u.i. è dotata di servizio igienico.

La superficie lorda complessiva è di **mq. 195,00** circa, con altezza utile interna di ml. 3,10.

I pavimenti sono in gres ceramicato ed in calcestruzzo. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. L'immobile si presenta in buone condizioni per la parte strutturale, ma in mediocri per quanto riguarda le rifiniture, che necessitano di interventi sia manutentivi che di restauro. Il piazzale esterno, in alcune parti, presenta avvallamenti e sconnessioni del manto superficiale, necessita quindi di intervento manutentivo e di livellamento.

#### **OSSERVAZIONI DEL TECNICO:**

L'area è gravata di servitù di transito anche carrabile e di sosta a favore dei confinanti, come riportato nell'atto di compravendita trascritto in Conservatoria dei RR.II. il 01.10.1979 al n.11863.

**CONFINI:** Strada provinciale di Gubbio, **OMISSIS**,  
, salvo altri.

## INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI

### BENI: (All. n. 10)

Al Catasto del Comune di Scheggia e Pascelupo, l'immobile è così individuato:

#### Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 47, partic. n. 1099 sub 1, categ. C/2, Cl. 4<sup>^</sup>, cons. 106 mq., Rendita €. 136,86.
- Foglio n. 47, partic. n. 1099 sub 2, categ. C/6, Cl. 3<sup>^</sup>, cons. 40 mq., Rendita €. 78,50.
- Foglio n. 47, partic. n. 1099 sub 3, categ. C/6, Cl. 3<sup>^</sup>, cons. 40 mq., Rendita €. 78,50.
- Foglio n. 47, partic. n. 773, categ. Area Urbana, consistenza 875 mq.

#### Catasto Terreni:

##### Area di enti urbani e promiscui:

- Foglio n. 47, partic. n. 1099 Ente Urbano ha. 00.02.00

##### Area di enti urbani e promiscui:

- Foglio n. 47, partic. n. 773 Ente Urbano ha. 00.08.75

- Intestati per la piena proprietà a:

- **OMISSIS** l. con sede a **OMISSIS** ), c.f.: **OMISSIS** per la quota di 1/1

Unitamente alle visure si allega la planimetria catastale dell'immobile.

(All. n. 11)

**PROVENIENZA:** Decreto di trasferimento della proprietà del Tribunale di Perugia del 10.09.1992, trascritto a Perugia il 01.10.1992, R.G. n.20449 e R.P. n.15405.

## SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con concessione edilizia n. 30 del 27.11.1982.

Nel P.R.G. vigente l'area è individuata come "FPR" aree per servizi di interesse privato.

**Vincoli urbanistici:**

L'area è sottoposta a vincolo di cui alla L.R. n.9/1995 a tutela del Parco del Monte Cucco e pertanto soggetta agli adempimenti di cui al Decreto legislativo n. 42/2004 in materia di Beni Ambientali e Paesaggistici.

**RISPOSTA ALL' INTEGRAZIONE DEL QUESITO RICHIESTO  
DAI COMMISSARI GIUDIZIALI:**

Sono state rilevate difformità nelle planimetrie catastali relativamente alla rappresentazione delle pareti esterne. Il prospetto anteriore è stato rappresentato graficamente con parete in muratura e singole aperture carrabili per ogni unità immobiliare. Nella realtà il prospetto anteriore è costituito da vetrata per tutto il suo sviluppo. Il fabbricato ricade nell'area sottoposta a vincolo per la Tutela del Parco del Monte Cucco, disciplinato dalla L.R. n.9/1995. Quindi soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica, di cui al D. Lgs. n.42/2004.

In virtù di tale vincolo, la difformità relativa al prospetto principale del fabbricato deve essere sanata urbanisticamente con Permesso di Costruire ed Autorizzazione Paesaggistica.

La spesa per la regolarizzazione urbanistica di quanto evidenziato, comprensiva di sanzioni, pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale è stimabile in €. 6.500,00.

Non sono stati rinvenuti materiali o rifiuti di carattere speciale, da smaltire.

Il quantitativo di gomme in disuso esistente internamente ai locali, è di proprietà dell'attuale comodatario: **OMISSIS** e spetta al medesimo l'onere dello smaltimento.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Attualmente l'immobile pur non essendo in esercizio, è occupato dalla ditta **OMISSIS** in forza di due contratti di comodato d'uso:

- Contratto di comodato d'uso relativo all'utilizzo di tutto l'impianto per la distribuzione del carburante, sottoscritto il 18.03.2013 e reg. a Città di Castello il 19.03.2013 al n. **OMISSIS**

- Contratto di comodato d'uso relativo all'utilizzo dei locali ad uso officina, vendita accessori ecc., sottoscritto il 18.03.2013 e reg. a Città di Castello il 19.03.2013 al n. **OMISSIS** (All. n. 12)

**GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 23.01.2015. (All. n.8)

**TRASCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO:**

1) Atto Giudiziario, Decreto di ammissione a Concordato Preventivo, Rep. 6071 del 13.10.2014.

Immobili siti a Città di Castello, Perugia, Scheggia e Pascelupo.

**CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, rapportandoli con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

Per quanto riguarda il fabbricato, la stima viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato. Il valore del piazzale antistante, finora utilizzato come distributore di carburante, sarà valutato a parte in considerazione delle potenziali destinazioni d'uso previste dal P.R.G. del comune di Scheggia e Pascelupo ed anche della servitù di transito di cui è gravato.

Pertanto si ha:

**Fabbricato uso officina e rivendita:**

mq. 195,00 x €/mq. 300,00 = €. 58.500,00

**Area esterna:**

mq. 875 x €/mq. 25,00 = €. 21.875,00

**Totale = €. 80.375,00**

La somma di €. 80.375,00 arrotondata ad €. **80.000,00 (euro ottantamila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati al “Cespite n. 2”.

**CESPITE n. 3**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**Rata di terreno in comune di Perugia.**

Trattasi di un'area precedentemente destinata a stazione per il rifornimento di carburante per automezzi, ubicata a Perugia in via Eugubina nei pressi di Monteluca. (All. n. 13)

Attualmente l'attività è cessata e l'impianto è stato dismesso, con conseguente rimozione delle attrezzature di superficie: chiosco, colonnine erogatrici, insegne ecc.. Il sito è completamente bonificato per quanto riguarda i manufatti interrati ed i residui liquidi di giacenza.

La superficie catastale dell'area è di circa 74 mq., la pavimentazione è costituita da asfalto con le stesse caratteristiche della strada pubblica adiacente. Al momento, il luogo, compreso internamente al centro abitato di Perugia, a ridosso del centro storico e viene utilizzato come libera sosta di autoveicoli.

**OSSERVAZIONI DEL TECNICO:**

Nessuna osservazione di particolare importanza ai fini della procedura.

**CONFINI:** Via Eugubina, **OMISSIS** , salvo altri.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 14)

Al Catasto del Comune di Perugia, l'immobile è così individuato:

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 235, partic. n. 1570 e n.1574 sub.2 graffate, categ. E/3,  
Rendita €.650,74.

Catasto Terreni:

- Foglio n.235, partic. n. 875 Ente Urbano, ha 00.00.55 (Area di enti urbani e promiscui)
- Foglio n. 235, partic. n. 876 ha. 00.00.19 (Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)

Intestati per la piena proprietà a:

- **Alfabetica assente (E' necessario approfondire all'Agenzia del Territorio di Perugia, la causa che ha originato tale anomala ed errata intestazione), in quanto la **OMISSIS** è legittima proprietaria a seguito di atto di compravendita notaio Mario Donati Guerrieri del 02.04.1987 reg. a Perugia il 22.04.1987 al n.03905.**

Unitamente alle visure si allega la planimetria catastale dell'immobile.  
(All. n. 15)

**PROVENIENZA:** Rogito notaio Mario Donati Guerrieri del 02.04.1987 reg. a Perugia il 22.04.1987.

**SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:**

L'area è completamente libera da costruzioni e/o manufatti, pertanto si omette la citazione dei precedenti titoli autorizzativi in quanto attualmente privi di efficacia.

Nel P.R.G. vigente, l'area è individuata come *Zona "A" Centro storico: aree non edificate – aree per viabilità, parcheggi e pertinenza degli edifici.*

**Vincoli urbanistici:**

L'area è sottoposta al vincolo dei beni ambientali di cui al D.Lgs. n.42/2004.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** Attualmente l'immobile non risulta occupato.

**GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 23.01.2015. (All. n.8)

**TRASCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO:**

1) Atto Giudiziario, Decreto di ammissione a Concordato Preventivo, Rep. 6071 del 13.10.2014.

Immobili siti a Città di Castello, Perugia, Scheggia e Pascelupo.

**CRITERIO DI STIMA:**

Il tecnico ritiene opportuno valutare l'immobile tenendo principalmente conto della atipicità del bene, che difficilmente può trovare analogie comparative in virtù delle sue caratteristiche, della sua ubicazione e della destinazione d'uso ancora non definibile.

E' ovvio che l'area alla luce delle odierne normative, non può essere nuovamente destinata a stazione di servizio per l'erogazione del carburante.

La valutazione tiene conto delle potenziali possibilità di utilizzo dell'immobile, sia come accessorio degli esercizi commerciali confinanti o come area di sosta a pagamento con eventuali convenzioni da pattuire con l'amministrazione del comune di Perugia.

Tenuto conto di quanto esposto, si ritiene congruo assegnare all'area avente superficie di mq.74,00 un valore a corpo di €30.000,00

La somma di € 30.000,00 (eurotrentamila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati al "Cespite n. 3".

#### **RIEPILOGO**

**Cespite n. 1 - Complesso industriale per il deposito di prodotti petroliferi sito nel comune di Città di Castello.**

Valore = € 910.000,00 (euronovecentodiecimila/00)

**Cespite n. 2 -Area di servizio per la distribuzione di carburante e fabbricato annesso, sita nel comune di Scheggia e Pascelupo.**

Valore = € 80.000,00 (euroottantamila/00)

**Cespite n. 3 - Rata di terreno in comune di Perugia.**

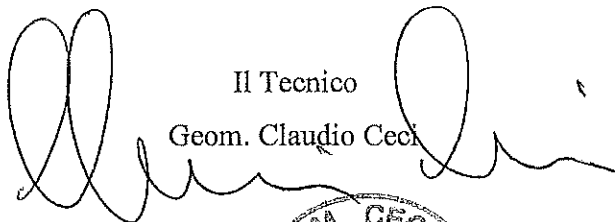
Valore = € 30.000,00 (eurotrentamila/00)

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA = € 1.020.000,00 (unmilioneventimila/00)**

La presente relazione si compone di :

- n° 20 pagine,
- n° 15 allegati,
- n° 84 fotografie a colori.

Città di Castello 23.01.2015

  
Il Tecnico  
Geom. Claudio Ceci

