

LOTTO 9

UFFICI SITI IN COMUNE DI FOLIGNO, VIA NAZARIO SAURO N. 10



Beni di pertinenza della società **Brunelli Costruzioni S.a.s. di Mancini Giuseppina & C.** per la piena proprietà.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dalla piena proprietà di uffici e servizi ubicati ai piani terra ed interrato di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra ed uno interrato, sito in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10. Gli uffici erano un tempo adibiti a sede direzionale-amministrativa della C.G.I.L.

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico della città, in zona residenziale, dotata dei principali servizi e infrastrutture.

Il fabbricato è realizzato in muratura mista, con facciate intonacate e tinteggiate; la corte pertinenziale è recintata lungo il lato fronte strada tramite muretto in calcestruzzo sormontato da ringhiera in ferro, con presenza di un cancello carrabile scorrevole ad apertura automatizzata ed un cancello pedonale ad apertura manuale.

L'accesso agli uffici al piano terra si ha dalla corte tramite una porta in ferro; internamente sono così suddivisi: ingresso, n. 5 uffici, disimpegno, n. 2 ripostigli, n. 3 bagni. Tramite scale interne si accede al piano interrato suddiviso in sala riunioni, ripostiglio e archivio.

Per quanto riguarda le finiture, gli uffici al piano terra presentano pareti tinteggiate, controsoffitti in cartongesso, pavimenti in piastrelle in ceramica monocottura, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno provviste di vetri semplici e inferriate, le porte sono in

legno. I locali al piano interrato presentano invece pareti con pietra a vista e, solo parzialmente, soffitto a volta.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento tramite velticonvettori ad elettricità.

Si rilevano in alcuni punti evidenti infiltrazioni di acqua con conseguente distacco di intonaco e più in generale uno stato conservativo mediocre.

L'unità in stima risulta solo virtualmente separata da altra unità immobiliare facente parte della medesima palazzina, anch'essa a destinazione uffici, presumibilmente un tempo unitariamente condotte dal medesimo soggetto.

CONFINI DELLA PROPRIETA'

L'appartamento in oggetto confina con spazi comuni su più lati, proprietà **Mazzanti Maria Paola** sopra, proprietà **Tama S.r.l.** su più lati, salvo altri.

DISPONIBILITA'

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato libero.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Foligno

Foglio 220 - particella 246 - sub. 11 – Piano S1-T – Categoria A/10 – Classe 5 – Consistenza 13,5 vani - Rendita € 3.311,78

Spettano all'unità immobiliare sopra descritta i diritti esclusivi sulle corti così censite nel catasto fabbricati:

- Foglio 220, particella 247, P.T., Bene comune non censibile (corte comune alla particella 246 sub 11, che corrisponde nel catasto terreni al Foglio 175 particella 424 ente urbano di mq. 160);

- Foglio 220, particella 425, P.T., Bene comune non censibile (corte comune alla particella 246 sub 11, che corrisponde nel catasto terreni al Foglio 175 particella 425 ente urbano di mq. 130);
L'area coperta dall'intero fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di attestazione risulta censita nel catasto terreni al Foglio 175 particella 181 ente urbano di mq. 350.

FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Ipoteca Volontaria n. 264 del 03/02/1997** a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con sede in Foligno (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede attualmente posta in Foligno, Corso Cavour n. 36) ed a carico della "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno - Spoleto – Valnerina" con sede in Foligno; per Lire 900.000.000 a garanzia di finanziamento di Lire 360.000.000; durata anni 20; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 30/01/1997 rep. 14364, gravante su beni della "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno – Spoleto – Valnerina", più precisamente la piena proprietà su immobili posti in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 7, particella 246 sub 9, particella 246 sub 8, particella 247 e particella 425;

- **Ipoteca Volontaria n. 1856 del 19/06/1997** a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con sede in Foligno (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede attualmente posta in Foligno, Corso Cavour n. 36) ed a carico della "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno - Spoleto – Valnerina" con sede in Foligno; per Lire 475.000.000 a garanzia di finanziamento di Lire 190.000.000; durata anni 20; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 17/06/1997 rep. 14856; gravante su beni della "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno – Spoleto – Valnerina", più precisamente la piena proprietà su immobili posti in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 7, particella 246 sub 9, particella 246 sub 8, particella 247 e particella 425;

- **Ipoteca Volontaria n.3756 del 05/09/2001** a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con sede in Foligno (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede attualmente posta in Foligno,

Corso Cavour n. 36) ed a carico della "C.G.I.L. Territoriale Assisi Bastia Foligno Spoleto Valnerina" con sede in Foligno; per Lire 280.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 140.000.000; durata anni 20; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 31/08/2001 rep. 21587; gravante su beni della "C.G.I.L. Territoriale Assisi Bastia Foligno Spoleto Valnerina", più precisamente la piena proprietà su immobili posti in Comune di Foligno, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 7, particella 246 sub 9, particella 246 sub 8, particella 247 e particella 425;

- **Ipoteca Volontaria n. 475 del 16/02/2012** a favore della società "Scai S.p.a." con sede in Bastia Umbra (domicilio ipotecario eletto in Bastia Umbra, Frazione Ospedalichio, Via Don Fulvio Scialba n.21) ed a carico della società "Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra; per Euro 2.200.000,00 a garanzia di debito liquido ed esigibile di Euro 2.136.728,54; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Roberto Dante Cogliandro, Notaio in Perugia, del 10/02/2012 rep. 3272/2040; gravante su beni della società "Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina e C. S.a.s.":

- a) – la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via N. Sauro n.10, censita nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 11;
- b) – la piena proprietà su immobili posti in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 79 particella 391 sub 14, particella 391 sub 15, particella 391 sub 16;
- c) – la piena proprietà sul terreno posto in Comune di Nocera Umbra, censito nel catasto terreni al Foglio 69 particella 569;

▪ TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare n. 7461 del 04/05/2012** a favore del signor Vantaggi Vittorio nato a Gubbio il 29/10/1965 (domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via Cacciatori delle Alpi n. 28 presso lo studio dell'Avv. Paolo Maria Codovini) ed a carico della società "Brunelli Costruzioni di Mancini G. & C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra; atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia il 13/03/2012 rep. 1273/2012 (si procede ad espropriazione per l'importo di Euro 104.457,95 oltre interessi, spese di notifica ed accessori giusta atto di precetto notificato a mezzo del servizio postale in data 13/12/2011) gravante su beni della società "Brunelli Costruzioni di Mancini G. & C. S.a.s.":

- a) – la piena proprietà sull'unità immobiliare posta in Comune di Foligno, Via N. Sauro n.10, censita nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 11;
- b) – la piena proprietà su immobili posti in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud, censiti

nel catasto fabbricati al Foglio 79 particella 391 sub 14, particella 391 sub 15, particella 391 sub 16;
c) – la piena proprietà sul terreno posto in Comune di Nocera Umbra, censito nel catasto terreni al Foglio 69 particella 569;

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 220 dell'8/01/2015** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della “**Brunelli Costruzioni S.a.s. di Mancini Giuseppina** & C. e del socio illimitatamente resp. **Mancini Giuseppina**” ed a carico della società “**Brunelli Costruzioni S.a.s. di Mancini Giuseppina** & C.” con sede in Gualdo Tadino e della signora **Mancini Giuseppina** nata a Gualdo Tadino il 17/12/1961; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia, III Sez. Civile, Uff. Fallimentare, in data 10/12/2014 rep. 146/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa Rossella Mariucci con studio in Sigillo, Via Don Antonio Brunozi n. 3; formalità eseguita di ufficio su richiesta del Curatore Fallimentare, senza indicazione di beni immobili, in esecuzione della Circolare A.T. n. 3 del 23/04/2003;

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 8662 del 04/06/2015** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società “**Brunelli Costruzioni S.a.s. di Mancini Giuseppina** e C. e del socio ill. resp. **Mancini Giuseppina**” ed a carico della società “**Brunelli Costruzioni S.a.s. di Mancini Giuseppina** e C.” con sede in Gualdo Tadino e della signora **Mancini Giuseppina** nata a Gualdo Tadino il 17/12/1961; atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia in data 10/12/2014 rep. 1036/2014; Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino; Curatore Fallimentare Dott.ssa Rossella Mariucci, Via Don Antonio Brunozi n. 3, Sigillo; Tale nota viene presentata ad integrazione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 08/01/2015 al n. 220 di formalità in quanto in questa non erano stati riportati gli immobili.

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Foligno, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso n. 80 del 19/05/1948 per “varianti al primitivo progetto per la costruzione di una villa”;
- Permesso n. 255 del 16/06/1950 per “modifica al corpo delle scale del fabbricato in corso di ultimazione”;
- Certificato di abitabilità del 15/05/1952;
- D.I.A. prot. n. 8980 del 14/04/1997 per opere interne al piano interrato;

- Concessione n. 271 del 23/05/1997 per “ristrutturazione di un immobile destinato ad attività commerciale-artigianale”;
- Variante in corso d’opera alla C.e. n. 271/97 presentata in data 14/02/1998; dall’esame dei documenti presenti in archivio si desume come tale richiesta abbia ottenuto parere favorevole relativamente ai lavori interni mentre abbia ottenuto un diniego quanto alla realizzazione di una nuova scala esterna.

A seguito degli eventi sismici del 26/09/1997 e successivi, è stata rilasciata Concessione contributiva e autorizzazione all’inizio dei lavori Provvedimento n. 88-99/1657 del 30/08/1999, successivamente volturata con Provvedimento n. 88-99/1657/2 del 26/05/2006, e conclusasi con Atto di approvazione della fine lavori Provvedimento n. S/88-99/1657/4 del 19/05/2006. I suddetti lavori sono stati autorizzato dall’ufficio urbanistico mediante DIA presentata il 14/08/1998.

In seguito al sopralluogo l’immobile è risultato conforme alle planimetrie catastali ed all’ultimo progetto approvato, a meno di leggere difformità nei divisori interni.

PROVENIENZA

- Ante ventennio l’unità immobiliare in oggetto era di proprietà del signor **Fioretti Gino nato a Gualdo Tadino il 23/07/1923**, per l’intera quota, beni personali, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tommaso Biondi, Notaio in Foligno, del 01/02/1965 rep. 15652, registrato a Foligno il 09/02/1965 al n. 366 e trascritto a Foligno il 16/02/1965 al n. 133 di formalità (atto con il quale i signori **Meneghini Giorgio nato a Foligno il 12/10/1903** e **La Rocca Lydia nata a Port Said (Egitto) l’8/04/1922**, quali unici comproprietari, vendevano al signor **Fioretti Gino nato a Gualdo Tadino il 23/07/1923** la piena proprietà sulla rata di fabbricato con rate di terreno o corte, il tutto posto in Comune di Foligno, tra il Viale Luigi Chiavellati n. 3 e la sottostante Via Nazzario Sauro n. 10, e censito nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 2, particella 246 sub 3, particella 246 sub 4, particella 246 sub 5 e particella 247, per piani 3 e complessivamente vani catastali 11 e mq. 160, le quali unità immobiliari risultano costruite sul terreno censito nel catasto terreni al Foglio 175 particella 181/a di mq. 250 e

sono altresì indicate nel catasto terreni al Foglio 175 particella 181 sub 2; nel catasto terreni le rate di terreno in oggetto risultano censite al Foglio 175 particella 181/c di mq. 120 e particella 181/d di mq. 140);

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 29/01/1997 rep. 14361/4670, registrato a Foligno l'11/02/1997 al n. 221 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/02/1997 al n. 2284 di formalità il signor Fioretti Gino nato a Gualdo Tadino il 23/07/1923, quale bene personale, vendeva alla "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno – Spoleto – Valnerina" con sede in Foligno il seguente immobile posto in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10 e precisamente: - porzione di fabbricato composta da locale al piano interrato e locali al piano terra rispetto a Via Nazario Sauro, con annesse corti di pertinenza esclusiva, censite nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 7, particella 246 sub 8, particella 246 su 9 (il fabbricato); particella 247 e particella 425 accessori comuni esclusivamente ai predetti subalterni (le corti);

- con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno, del 19/02/2008 rep. 30228/11910 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27/02/2008 al n. 3637 di formalità la "C.G.I.L. Territoriale Assisi – Bastia – Foligno – Spoleto – Valnerina" con sede in Foligno vendeva alla società "Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di Foligno, Via Nazario Sauro n. 10 e precisamente: Porzione di fabbricato urbano destinata ad ufficio, con corte pertinenziale, censita nel catasto fabbricati al Foglio 220 particella 246 sub 11;

- con scrittura privata di Trasferimento di Sede con sottoscrizione autenticata dal Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia in data 30/12/2013 rep. 33185, registrata a Perugia in data 30/12/2013 al n. 25737, non trascritta, la società "Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina e C. S.a.s." con sede in Nocera Umbra trasferiva la propria sede in Gualdo Tadino, assumendo la denominazione di "Brunelli Costruzioni di Mancini Giuseppina e C. S.a.s." con sede in Gualdo Tadino.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;

2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;

3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale dell'appartamento sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, va computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e nella misura del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, deve essere computata nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia. I valori unitari applicati alle unità immobiliari, derivano da un calcolo analitico del quale viene omessa la particolareggiata esposizione per ragioni di brevità.

Il valore unitario di stima individuato tiene conto del valore delle corti pertinenziali a servizio dell'unità immobiliare, nonché degli eventuali lavori per la divisione fisica dell'unità in stima dalla limitrofa proprietà di cui si è riferito in precedenza.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

- Piano interrato (sala riunioni e archivio)

Mq 110 x €/mq 400,00 = € 44.000,00

- Piano terra (uffici)

Mq 253 x €/mq 800,00 = € 202.400,00

Sommano € 246.400,00

L'importo, arrotondato ad € 246.000,00 (Duecentoquarantaseimila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.