

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 78/2011

“ \*\*\*\*\*.”

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

Curatore: Dott. Paolo Sambuchi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

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 incaricato dal Dott. Paolo Sambuchi di determinare il valore dei beni oggetto della procedura in atto, con istanza di nomina al Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De Martino del 26.07.2017.

In data 14.09.2017 lo scrivente 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”**.

Il CTU chiede ed ottiene termine di giorni 90 salvo proroghe per rispondere ai quesiti con relazione scritta.

Tenuto conto che l'attività peritale è potuta iniziare soltanto in data 26.10.2017, quindi con 42 giorni di ritardo, veniva chiesta al Giudice una

proroga di pari giorni. La richiesta veniva accordata, pertanto il termine ultimo per il deposito della relazione peritale veniva prorogato alla data del 24.01.2018 (All.n.1).

### **ELENCO DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili oggetto di stima, comprendono:

- Immobili ad uso residenziale siti in Città di Castello, via G. Sorel.
- Immobile ad uso residenziale sito in Città di Castello, Fraz. Barzotti, Voc. Battifossi.
- Terreni agricoli e tettoia uso rimessa attrezzi siti in Città di Castello, Fraz. Barzotti, Voc. Battifossi

Il giorno 26.10.2017, è stato effettuato il primo accesso (All. n.2) nei luoghi di perizia, sono state rilevate le misurazioni degli immobili e sono state effettuate diverse fotografie (All. n.3) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno impostare la relazione dividendo gli immobili in base alla propria ubicazione e caratteristiche, originando così n.3 distinti lotti come di seguito descritti.

### **LOTTO N. 1**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Il lotto n.1 è composto da un'abitazione con locali accessori ed un garage, ubicati nella Zona Industriale di Città di Castello in via Sorel, a circa 3 km dal centro storico cittadino. (All n.4)

La porzione immobiliare oggetto di stima fa parte di una palazzina adiacente ed in origine pertinenziale ad altri corpi di fabbrica destinati a laboratori artigianali. L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni'80, si eleva su tre piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato, ed è compreso in un lotto di terreno di superficie complessiva di circa mq.5.100,00, compresa l'area di sedime dei fabbricati artigianali e della palazzina.

Le unità immobiliari comprese nel fallimento sono situate al piano seminterrato ed al primo piano.

Si premette che l'abitazione ha subito modifiche, che hanno comportato difformità sia di carattere urbanistico che catastale.

Nella realtà, al primo piano anziché un'abitazione, ce ne sono due.

Tra gli anni 1992 e 1993, è stato realizzato un ampliamento dell'abitazione esistente, ma senza titolo autorizzativo. Alla luce della modifica, la superficie lorda dell'abitazione passava dai 144,00 mq. già realizzati e consentiti, ad una superficie lorda di mq. 186,00 circa. Le superfici sono al netto del vano scala.

Successivamente l'intera porzione abitativa veniva frazionata originando due abitazioni, con due ingressi autonomi accessibili dallo stesso pianerottolo del vano scala. Tali interventi avvenivano senza titolo autorizzativo, pertanto da considerare abusivi a tutti gli effetti.

La descrizione che segue è riferita allo stato dell'immobile come si trova effettivamente ed in seguito saranno evidenziate in maniera dettagliata le varie difformità.

Si premette che nella successiva attribuzione dei valori, la parte abusiva sarà valutata in base alla futura destinazione consentita, che non sarà di tipo residenziale.

**Abitazioni:** (All. n. 5)

Dal pianerottolo del vano scala si accede alle due abitazioni, come già premesso, ricavate senza titolo autorizzativo. Per facilità descrittiva le abitazioni saranno contraddistinte dalle sigle: "A" e "B". (All. n.6)

- Abitazione "A" sul lato nord del fabbricato è formata da: un soggiorno, pranzo-cucina, un disimpegno, due camere, un w.c. ed un bagno;

- Abitazione “**B**”: costituita da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere ed un bagno;

Il piano primo, complessivamente, ha superficie utile di mq.162,80, pari a mq.186,00 commerciali, costituiti da **mq.144,00** dell’abitazione originaria e **mq. 42,00 dell’ampliamento abusivo**; l’altezza utile interna è pari a ml. 2,85.

Sono presenti tre balconi: due sul lato est ed uno sul lato nord, per una superficie totale di mq.22,00 di cui mq.4,50 realizzati con l’ampliamento, quindi da ritenersi abusivi, e mq.**17,50** del progetto originale.

Il piano primo seminterrato è raggiungibile dal vano scala, è collegato al garage adiacente, anch’esso oggetto di fallimento, ed è formato da due cantine ed un disimpegno, aventi superficie utile di mq.29,30, pari ad una **superficie commerciale di mq.32,00**, con altezza utile interna di ml. 2,40.

I pavimenti sono con piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti dell’abitazione, gli infissi sono in legno con vetro doppio dotati di persiane in abete; le porte interne sono in legno tamburato, ad esclusione di quelle di accesso dal vano scala che sono in legno massello.

L’abitazione è dotata di tutti gli impianti: elettrico, idrico e termico con corpi scaldanti in ghisa ed alluminio. Gli impianti pur funzionanti sono privi della certificazione di conformità.

### **Garage** (All. n.7)

Al piano seminterrato è presente un garage con accesso carrabile sul lato ovest dell’immobile, comunicante con i vani cantina già descritti.

La superficie utile del locale è di mq. 25,15, pari a **mq. 27,50** commerciali con altezza utile interna è pari a ml. 2,40. Il garage, attualmente è usato sia come cucina rustica che come locale di sgombero. E’ dotato di opere di rifinitura di tipo abitativo, il pavimento è in piastrelle di ceramica, la porta di accesso è in metallo e vetro, è dotato degli impianti elettrico ed idrico. Nel criterio estimativo, il locale sarà

valutato con la destinazione originaria e cioè come garage, senza tenere conto delle migliorie apportate.

Nel lotto sono compresi i diritti sul vano scala condominiale e sulla corte esterna.

**PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:**

Il fabbricato, come già descritto, si eleva su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio, i solai sono in latero-cemento; le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate. L'immobile si presenta in buono stato sia per quanto riguarda le rifiniture che per quanto attinente la parte strutturale

**CONFINI:**

Via Sorel, particella 1102, 1104, 1130 ed altre.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

**BENI:** (All. n. 8)

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

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 87, partic. n.115, sub. 8 Categ. A/2, cl. 4° Consist. 10 vani, Sup. Catastale 202 mq. Rendita €. 774,69.
- Foglio n. 87, partic. n.115, sub. 6 Categ. C/6, cl. 4° Consist. 27 mq., Sup. Catastale 30 mq. Rendita €. 61,36.

Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\*\*, nata a Città di Castello il \*\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*\* per il titolo di Proprietà in regime dei beni

- \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\* per il titolo di Proprietà in regime dei  
beni

**PROVENIENZA:**

Il Sig. \*\*\*\*\* ha acquisito la proprietà del terreno, su cui sono stati edificati gli immobili di cui sopra, con Atto del 06.10.1977, Rep. n.91706 Rogante: Notaio Pesole Alberto, con sede in Città di Castello.

**SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI:** (All. n.9)

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Città di Castello effettuata in data 05.12.2017 sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.540 del 17/02/1978 e successive varianti pari numero del 17/12/1983 e 04/06/1984.
- Pratica di condono edilizio a nome di \*\*\*\*\*  
Legge 724/94 Prot. speciale n.92 del 27/02/1995. **Alla data odierna non è ancora stata rilasciata la concessione in sanatoria per carenza di documentazione prodotta.**

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** (All. n.10)

Gli immobili, allo stato attuale, presentano delle difformità rispetto agli elaborati depositati presso gli Uffici urbanistici del Comune di Città di Castello, in particolare:

- Al primo piano è stato realizzato abusivamente un ampliamento nella porzione originariamente destinata a terrazzo, dove sono stati costruiti un disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone
- A seguito dell'ampliamento abusivo sono state ricavate a due abitazioni, con un ulteriore accesso dal pianerottolo, e la fusione di alcuni vani interni. Ovviamente anche la formazione delle due abitazioni è abusiva.

Si precisa che tale unità immobiliare non verrà valutata come due abitazioni distinte, ma come un unico corpo.

Come già premesso nei paragrafi che precedono, i vani abusivi saranno valutati con destinazione non residenziale, in quanto con una successiva istanza di sanatoria per i vani suddetti **potrà essere consentita soltanto una destinazione diversa dall'abitazione.**

Per sanare l'ampliamento realizzato abusivamente, è stata presentata domanda in sanatoria con prot. n.92 del 27/02/1995 ed è stata pagata l'intera quota dell'oblazione dovuta.

Non è stata rilasciata la concessione in sanatoria per la mancata presentazione dell'accatastamento: l'elaborato catastale pur sollecitato con richiesta di documentazione integrativa dal comune di Città di Castello in data 30.11.2000 (All.n.11), non è mai pervenuto all'ufficio richiedente, facendo teoricamente decadere l'istanza di condono, sebbene non sia stato formalizzato il provvedimento di diniego.

Lo scrivente, dovendo relazionare in merito alla conformità urbanistica, deve obbligatoriamente attenersi a quanto risultante dagli atti autorizzativi. Pertanto si considera decorso il termine per la concessione in sanatoria richiesta e si ritiene abusivo il corpo aggiuntivo.

Sarà possibile sanare l'ampliamento realizzato, con una successiva istanza di sanatoria ma prevedendo una destinazione di tipo non residenziale per la parte ampliata.

Il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica, mutando la destinazione in produttiva e con le eventuali modifiche da apportare è valutabile forfettariamente in €. 6.000,00 Iva compresa.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE: (All. n.12)**

Gli immobili, allo stato attuale, presentano delle difformità rispetto alle planimetrie depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Perugia:

- Al piano primo sono state ricavate abusivamente due abitazioni, con un nuovo accesso dal pianerottolo, e la fusione di alcuni vani interni.

Per sanare le difformità sarà necessario presentare pratica DOCFA per aggiornamento planimetrico. I costi sono stimati su €. 700,00.

**VINCOLI URBANISTICI:** (All. n.13)

L'immobile ricade nella zona "Tessuti prevalentemente per attività e servizi" del P.R.G. del Comune di Città di Castello e non è interessato da particolari vincoli ai fini della presente procedura.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Gli immobili allo stato attuale risultano occupati dai Sigg.  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**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 27.12.2017. (All. n.14)

- 1) Atto istitutivo di trust con conferimento di beni immobili avente R.G. n. 5493 e R.P. n. 3266 del 01.03.2010, a rogito del Notaio Galletti Marco, notaio in Perugia, Rep. 27878/10029 del 19.02.2010, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, avente R.G. n.8848 e R.P. 1565 del 07.04.2011, Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Rep. 301 a favore di Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Anghiari, contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
- 3) Verbale di pignoramento immobili avente R.G. n.23487 e R.P. n.15974, Atto esecutivo o cautelare Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, a favore di Banca di Anghiari e Stia – Credito Cooperativo

Società Cooperativa con sede in Anghiari (AR) contro  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* e  
 \*\*\*\*\*

- 4) Revoca atti soggetti a trascrizione, R.G. 10366 R.P. 7392 del 30.04.2013, domanda giudiziale Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia n. Rep. 4440 del 25.02.2013 a favore di Fallimento \*\*\*\*\* & C. contro \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.

**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. Il valore della corte pertinenziale sarà compreso nel valore dell'abitazione.

Pertanto si ha:

Abitazione	mq.144,00	x €/mq.	900,00	=	€ 129.600,00
Terrazzi	mq. 17,50	x €/mq.	250,00	=	€ 4.375,00
Cantine	mq. 32,00	x €/mq.	300,00	=	€ 9.600,00
Garage	mq. 27,50	x €/mq.	400,00	=	<u>€ 11.000,00</u>
				=	<b>€. 154.575,00</b>

Locali abusivi da regolarizzare con futura destinazione non residenziale:

Abitazione	mq. 42,00	x €/mq.	300,00	=	€ 12.600,00
Terrazzi	mq. 4,50	x €/mq.	150,00	=	<u>€ 675,00</u>

= €. 13.275,00

**TOTALE = €. 154.575,00 + €. 13.275,00 = €. 167.850,00**

Si detraggono i costi per regolarizzare la parte abusiva pari ad  
**€.6.700,00= €. 167.850,00 - €. 6.700,00 = €. 161.150,00**

la somma di €. 161.150,00 arrotondata ad **€. 161.000,00**  
(eurocentosessantunomila/00) rappresenta il più probabile valore di  
mercato dei beni immobili individuati al “Lotto n. 1”.

## **LOTTO n.2**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** (All n.15)

Il lotto n.2 è composto da un’abitazione con locale accessorio ad uso fondo siti in Città di Castello, Loc. Barzotti, Voc. Battifossi.

### **Abitazione** (All. n.16)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Il complesso è ubicato nel Comune di Città di Castello, Loc. Barzotti, Voc. Battifossi n.5. La zona è di tipo rurale, gli immobili sono posti quasi in prossimità della strada provinciale che da Città di Castello conduce a Pietralunga. L’immobile oggetto di perizia si divide in: abitazione a piano terra e locale ad uso fondo al piano seminterrato.

L’abitazione è accessibile dal lato nord-ovest del fabbricato, rialzata dal livello di campagna di circa cm 60-70, ed è formata da: disimpegno, ripostiglio, cucina, sala, camera e bagno, per una superficie utile di mq.60,35 pari ad una **superficie commerciale di mq.67,00**; l’altezza utile del piano è pari a ml. 2,56.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia nella cucina e ceramica in tutti gli altri locali dell'abitazione, gli infissi sono in legno con vetro semplice e persiane. Le porte sono in legno tamburato, mentre la porta esterna è in pannello di legno massello. Sono presenti tutti gli impianti: elettrico, idrico e termico con corpi scaldanti in ghisa. Gli impianti pur funzionanti sono privi della certificazione di conformità.

Il locale ad uso fondo posto al piano 1° seminterrato dell'immobile, accessibile dal lato sud-est, ha superficie utile pari a mq. 26,50, pari ad una **superficie commerciale di mq. 30,00**; l'altezza utile interna è pari a ml.2,80.

Il pavimento è in pietra grezza, senza rifinitura, come le murature che sono solamente intonacate; gli infissi sono in legno con vetro semplice, ed è presente solo l'impianto elettrico.

#### **PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:**

La porzione di edificio in esame, come già descritto, si eleva su due piani fuori terra ed un seminterrato.

La struttura portante è in muratura di laterizio, mentre i solai sono in latero-cemento. Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate.

L'immobile si presenta in discreto stato per quanto attinente la parte strutturale, mentre in mediocre stato per quanto riguarda le rifiniture.

#### **CONFINI:**

Proprietà \*\*\*\*\*, Part. 555, 574, 580, 915 del Foglio 159, Strada Provinciale 109.

#### **INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI**

##### **BENI:** (All. n. 17)

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

##### **Catasto Fabbricati:**

- Foglio n. 159, partic. n. 64 sub 4, categ. A/4, Cl. 2<sup>^</sup>, cons. 5 vani,  
Superficie Catastale mq.104 Rendita €. 157,52.

Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* nata a Città di Castello il  
\*\*\*\*\*, c.f.  
\*\*\*\*\* **per la quota di 1/1.**

**PROVENIENZA:**

Atto di divisione tra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
del 21.04.1997 a rogito del Notaio Marilena Carone

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

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso gli uffici del Comune di Città di Castello, non è stato possibile reperire titoli abilitativi riguardo gli immobili di cui sopra, gli stessi sono stati edificati in data anteriore al 01.09. 1967.

**Vincoli urbanistici:** (All. n.18)

Gli immobili ricadono in Zona agricola e non sono presenti vincoli di particolare interesse ai fini della presente procedura.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Attualmente gli immobili risultano essere liberi.

**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 27.12.2017. (All. n.14)

- 1) Trascrizione divisione, R.G. 8615, R.P. 6420 del 29.04.1997, Atto tra vivi a rogito del Notaio Marilena Carone n. Rep. 12305 del 21.04.1997 a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
- 2) Atto istitutivo di trust con conferimento di beni immobili avente R.G. n. 5493 e R.P. n. 3266 del 01.03.2010, a rogito del Notaio Galletti Marco, notaio in Perugia, Rep. 27878/10029 del 19.02.2010, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .
- 3) Revoca atti soggetti a trascrizione, R.G. 10366 R.P. 7392 del 30.04.2013, domanda giudiziale Pubbico Ufficiale Tribunale di Perugia n. Rep. 4440 del 25.02.2013 a favore di Fallimento \*\*\*\*\* & C. contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .

**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 viene determinata assumendo il parametro tecnico del “metro quadrato” di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Pertanto si ha:

Abitazione	mq. 67,00	x €/mq.	800,00	=	€ 53.600,00
Fondo	mq. 30,00	x €/mq.	250,00	=	€ <u>7.500,00</u>

**Totale = €. 61.100,00**

La somma di €. 61.100,00 arrotondata ad €. **61.000,00** (**eurosessantunomila/00**) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati al “Lotto n. 2”.

### **LOTTO n.3**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Il lotto n.3 è composto da terreni agricoli in proprietà esclusiva, oltre a diritti di proprietà per 1/2 relativi ad una tettoia e terreno ad essa limitrofo siti in Città di Castello, Loc. Barzotti, Voc. Battifossi. (All. n.19)

In merito si precisa che, già nell’anno 2013, il sottoscritto ha provveduto a redigere apposita relazione di stima per i terreni agricoli di proprietà di \*\*\*\*\* che non avevano formato oggetto dell’Atto di Trust R.G.5493 e R.P.3266 del 01.03.2010 a rogito del Notaio Galletti Marco in Perugia Rep.27878/10029 del 19.02.2010, oggi revocato. (All.20)

Tali terreni sono individuati a Catasto Terreni del Comune di Città di Castello con il Foglio n.179 particelle:

- n.98 Ente urbano ha 00.01.70
- n.537 Seminativo Cl. 3° ha 00.00.40 R.D. €. 0,14 R.A. €. 0,17
- n.538 Bosco Misto Cl. 2° ha 00.07.55 R.D. €. 0,51 R.A. €. 0,16

Intestati per la piena proprietà a

- \*\*\*\*\* nato a Città di Castello il \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Si evidenzia che le particelle catastali indicate nella trascrizione della sentenza relativa al presente fallimento del 20.03.2017 R.G. n.7389 e R.P. n.5172, sono state soppresse originandone altre, come di seguito descritto.

Catasto Terreni, Foglio n. 159:

Particella n.506, soppressa ed ha **originato la n. 633.**

Particella n.507, soppressa ed ha **originato la n. 633 e la n.915.**

Catasto Fabbricati, Foglio n. 159

Particella n.633 sub 1, soppressa ed ha **originato la n. 633 sub 2.**

**Terreni agricoli (diritti di proprietà per 1/1)**

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo siti in Città di Castello, Loc. Barzotti, Voc. Battifossi. I terreni, che hanno una superficie complessiva di ha. 03.76.05, sono disposti in parte nella zona pianeggiante compresa tra la strada provinciale che da Città di Castello conduce a Pietralunga, ed il torrente Soara, ed in parte nella zona collinare immediatamente sovrastante la strada suddetta. L'appezzamento sito in pianura è comodamente accessibile, può essere agevolmente lavorato e idoneo per qualsiasi tipo di coltivazione di carattere seminativa. I terreni in zona collinare risultano più disagiati per l'accesso e per la lavorazione in virtù delle caratteristiche del suolo, della accentuata pendenza ecc..

A seguito di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Città di Castello (All. n.21) è stata riscontrata la seguente destinazione Urbanistica dei Terreni:

- **ZONA DESTINATA IN PARTE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO DI COMPENSAZIONE (Art.105), IN PARTE RETICOLO IDROGRAFICO ED ANNESSA VEGETAZIONE RIPARIALE (Art.100), IN PARTE ZONA BOSCATA (Art.101)**

**Tettoia (diritti di proprietà per 1/2) (All. n.22)**

Nel presente lotto sono compresi anche i diritti di 1/2 di una tettoia adibita a rimessa attrezza agricoli. Il manufatto è ubicato a Città di Castello, Loc. Barzotti, Voc. Battifossi, a circa ml 60 ad ovest del fabbricato descritto nel lotto n.2, ed è posto in adiacenza alla particella di terreno n.915. La tettoia è aperta su tre lati e tamponata con muratura in mattoni di tufo sul lato nord-ovest. La superficie dell'annesso è di **mq.**

**51,00** con altezza variabile da un minimo di ml.2,55 ad un massimo di ml. 3,10. Il pavimento è con gettata di calcestruzzo.  
Pertinenziale alla tettoia è anche una piccola corte esclusiva sul lato nord-ovest di superficie pari a circa mq.25,00.

**Terreno in prossimità della tettoia (diritti di proprietà per 1/2)**

In adiacenza alla tettoia è presente una rata di terreno individuata con la particella n.915, con superficie di mq. 830, destinata prevalentemente a viabilità interna

**PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI:**

La tettoia in oggetto, è di forma regolare, con struttura portante a pilastri con mattoni intonacati sul lato sud-est e con muratura in mattoni di tufo sul lato nord-ovest; la copertura ha struttura portante in travi di legno e manto di copertura in lamiera di metallo. Si presenta in mediocri condizioni per quanto attinente la parte strutturale.

**CONFINI:**

Foglio 159 Part. 90, 99, 138, 919, 552, torrente Soara, Strada Provinciale 109, salvo altri.

**INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:** (All. n. 23)

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

**Catasto Terreni:**

- Foglio n. 159, partic. n. 61, Qual. Bosco Ceduo, Cl. 4<sup>^</sup>, Sup.ha 00.85.00  
R.D. €. 3,51, R.A. €.1,32.
- Foglio n. 159, partic. n. 62, Qual. Seminativo, Cl. 5<sup>^</sup>, Sup.ha 01.68.30  
R.D. €. 34,77, R.A. €.47,81.

- Foglio n. 159, partic. n. 88, Qual. Seminativo, Cl. 3<sup>^</sup>, Sup.ha 00.80.30  
R.D. €. 29,03, R.A. €.33,18.
- Foglio n. 159, partic. n. 98, Qual. Sem. Arbor., Cl. 4<sup>^</sup>, Sup.ha 00.17.60  
R.D. €. 5,00, R.A. €.6,36.
- Foglio n. 179, partic. n. 95, Qual. Seminativo, Cl. 3<sup>^</sup>, Sup.ha 00.01.90  
R.D. €. 0,69, R.A. €.0,79.
- Foglio n. 179, partic. n. 13, Qual. Bosco Ceduo, Cl. 3<sup>^</sup>, Sup.ha 00.05.00  
R.D. €. 0,26, R.A. €.0,08.

Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* nata a Città di Castello il  
\*\*\*\*\*, c.f.  
\*\*\*\*\* **per la quota di 1/1.**

Unitamente alle visure si allega la planimetria catastale dell'immobile.  
(All. n. 11)

oooooooooooooooo

Catasto Terreni:

- Foglio n. 179, partic. n. 98 – Ente Urbano - Ha. 00.01.70
- Foglio n. 179 partic. n.537, Seminativo cl. 3<sup>^</sup>, Ha. 00.00.40, R.D. €. 0,14 - R.A. €. 0,17
- Foglio n. 179 partic. n.538 Bosco Misto cl. 2<sup>^</sup>, Ha. 00.07.55, R.D. €. 0,51 - R.A. €. 0,16

- Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* nato a Città di Castello il \*\*\*\*\*,  
c.f. \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà per la quota di  
1/1.

Si precisa che catastalmente gli immobili risultano ancora intestati a  
\*\*\*\*\*, deceduto in data 23.05.1993, ma in realtà tali beni,  
sono in un primo momento pervenuti in successione ai figli del De Cuius,  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, e poi suddivisi tra  
gli stessi eredi, con atto di divisione del quale vengono di seguito riportati  
gli estremi.

**PROVENIENZA:**

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa, sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Atto di Divisione del Notaio Carone in Città di Castello, del 21.04.1997 Repertorio n. 12305.

**Catasto Fabbricati:**

- Foglio n. 159, partic. n. 633 sub 2, categ. C/7, Cl. U, cons. 60 mq.,  
Superficie Catastale mq.68 Rendita €. 13,01.

**Catasto Terreni:**

- Foglio n. 159, partic. n. 915, Qual. F.U. D'ACCERT.,Sup. ha 00.08.30

Intestati per la piena proprietà a:

- \*\*\*\*\* nata a Città di Castello il  
\*\*\*\*\*, c.f.

\*\*\*\*\* per la quota di 1/2.

- \*\*\*\*\* nato a Città di Castello il  
\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* per la

quota di 1/2.

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

Dalla documentazione catastale relativa all'accatastamento della tettoia, risulta che i comproprietari \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno dichiarato che l'immobile è asservibile all'uso dal 01.01.1967, quindi presumibilmente realizzato anteriormente al 01.09.1967. (All. n.24)

**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 27.12.2017. (All. n.14)

- 1) Trascrizione divisione, R.G. 8615, R.P. 6420 del 29.04.1997, Atto tra vivi a rogito del Notaio Marilena Carone n. Rep. 12305 del 21.04.1997 a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
- 2) Atto istitutivo di trust con conferimento di beni immobili avente R.G. n. 5493 e R.P. n. 3266 del 01.03.2010, a rogito del Notaio Galletti Marco, notaio in Perugia, Rep. 27878/10029 del 19.02.2010, contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .
- 3) Revoca atti soggetti a trascrizione, R.G. 10366 R.P. 7392 del 30.04.2013, domanda giudiziale Pubbico Ufficiale Tribunale di Perugia n. Rep. 4440 del 25.02.2013 a favore di Fallimento \*\*\*\*\* & C. contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* .
- 4) Sentenza dichiarativa di fallimento, R.G. 7389, R.P. 5172 del 20.03.2017 a favore di Massa dei creditori del fallimento \*\*\*\*\* & C. contro \*\*\*\*\*

**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'appezzamento di terreno agricolo, viene determinata tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, dell'accessibilità agli stessi e della destinazione culturale. Per la tettoia si assume il parametro tecnico

del “metro quadrato” di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Pertanto si ha:

Foglio n. 159, partic. n. 61, Qual. Bosco Ceduo, Sup.ha 00.85.00					
mq. 8.500,00	x €/mq.	0,25	=	€.	2.125,00
Foglio n. 159, partic. n. 62, Qual. Seminativo, Sup.ha 01.68.30					
mq. 16.830,00	x €/mq.	0,40	=	€.	6.732,00
Foglio n. 159, partic. n. 88, Qual. Seminativo, Sup.ha 00.80.30					
mq. 8.030,00	x €/mq.	1,80	=	€.	14.454,00
Foglio n. 159, partic. n. 98, Qual. Sem. Arbor., Sup.ha 00.17.60					
mq. 1.760,00	x €/mq.	0,40	=	€.	704,00
Foglio n. 179, partic. n. 95, Qual. Seminativo, Sup.ha 00.01.90					
mq. 190,00	x €/mq.	0,40	=	€.	76,00
Foglio n. 179, partic. n. 13, Qual. Bosco Ceduo, Sup.ha 00.05.00					
mq. 500,00	x €/mq.	0,40	=	€.	200,00
Foglio n. 179, partic. n. 98 Ente Urbano Ha. 00.01.70					
mq. 170	x €/mq.	0,40	=	€.	68,00
Foglio n. 179, partic. n.537, Seminativo cl. 3^, Ha. 00.00.40					
mq. 40	x €/mq.	0,40	=	€.	16,00
Foglio n. 179, partic. n.538 Bosco Misto cl. 2^, Ha. 00.07.55					
mq. 755	x €/mq.	0,40	=	€.	<u>302,00</u>
			=	€.	<b>24.677,00</b>

Tettoia mq. 51,00	x €/mq.	150,00	=	€.	7.650,00
Foglio n. 159, partic. n. 915, Qual. F.U. D'ACCERT.,Sup. ha 00.08.30					
mq. 830,00	x €/mq.	2,00	=	€.	<u>1.660,00</u>
			=	€.	<b>9.310,00</b>

La Sig.ra \*\*\*\*\* è in possesso della quota di proprietà pari ad 1/2 dell'intero, pertanto il valore totale del terreno identificato al Foglio n.159 partic. 915 e della tettoia sarà pari ad

€. 9.310,00 x 1/2 = €. 4.655,00, per un totale di:

**TOTALE = €. 24.677,00 + €. 4.655,00 = €. 29.332,00**

La somma di €. 29.332,00 arrotondata ad €. 29.000,00 (euro ventinovemila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili individuati al “Lotto n. 3”.

### **RIEPILOGO**

**Lotto n. 1 – Immobili residenziali siti a Città di Castello, via G. Sorel**

**Valore = €. 161.000,00 (eurocentosessantunomila/00)**

**Lotto n. 2 – Immobili residenziali siti a Città di Castello, Fraz. Barzotti, Voc. Battifossi**

**Valore = €. 61.000,00 (eurosessantunomila/00)**

**Lotto n. 3 – Terreni e tettoia siti a Città di Castello, Fraz. Barzotti, Voc. Battifossi**

**Valore = €. 29.000,00 (euroventinovemila/00)**

### **VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI**

**€. 253.000,00 (euroduecentocinquantatremila/00)**

La presente relazione si compone di :

- n° 21 pagine,
- n° 24 allegati,
- n° 64 fotografie a colori.

Città di Castello 18.01.2018

Il tecnico  
Geom. Claudio Ceci