



TRIBUNALE DI PERUGIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

Proc. N° **61/2018**

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

Curatore Fall.re: Dott. Carlo Berretti

--- OMISSIS ---

RELAZIONE DI STIMA
BENI MOBILI ed IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C7450 - 01625960545

TRIBUNALE DI PERUGIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 61/2018:

--- OMISSIS ---

Giudice Delegato: Dott.ssa Arianna De Martino

Curatore: Dott. Carlo Berretti

Il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, nato a Città di Castello il 09.08.1955 ed ivi residente con studio in corso Cavour n.2, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n.2289, in adempimento dell'incarico ricevuto, relaziona in merito alla stima dei beni mobili e beni immobili relativi al fallimento n.61/2018 “--- OMISSIS ---” .

- I beni mobili costituiscono prevalentemente attrezzature, accessori ed automezzi per l'esercizio d'impresa.
- i beni immobili riguardano un area di terreno edificabile sito nella frazione di Montecastelli in via Europa.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

I beni immobili sono relativi ad un piccolo appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Umbertide in frazione Montecastelli viale Europa.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato in posizione centrale della frazione di Montecastelli, accessibile da viale Europa e posto a circa 20,00 ml. di distanza dalla stessa. La giacitura del terreno è completamente pianeggiante, comodamente accessibile e confinante con altre costruzioni di tipo residenziale; la superficie catastale è di mq. 556,00.

Il lotto è semi urbanizzato in quanto compreso su zona già dotata dei servizi primari. Occorre realizzare i collegamenti o allacci dalle reti principali delle varie utenze fino all'area di sedime interessata.

CONFINI:

Il lotto confina con le particelle n. 507, 559, 562, 140, 516, 1055 tutte del foglio n. 13 del Comune di Umbertide, salvo altri.

INTESTAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI: (All. n. 3)

Al Catasto Terreni del Comune di Umbertide, l'immobile è così individuato

- Foglio n.13, partic. n. 546 Qualità Seminativo Classe 2, ha 00.00.84
R.D. €. 0,52 R.A. €. 0,41
- Foglio n.13, partic. n. 111 Qualità Seminativo Classe 2, ha 00.04.72
R.D. €. 2,93 R.A. €. 2,32

Intestati per la piena proprietà a:

--- **Omissis** --- con sede a Città di Castello, codice fiscale --- **Omissis** --- per il diritto di **proprietà per 1/1**

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

PROVENIENZA: (All. n.4)

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Galletti del 09.04.2008 Rep. 24.553 e Racc. 7734, registrato a Perugia il 14.04.2008 al n. 6553 e trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 15.04.2008 Reg. Part. 11723 e Reg. Gen. 6549.

SITUAZIONE URBANISTICA: (All. n.5)

L'area è completamente libera da costruzioni e/o manufatti.

Nel P.R.G. vigente, l'area è individuata ai sensi degli art. 30 e 32 delle N.T.A. Parte Operativa, come *Zona "B" Disciplina dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento. (B4-TCR/MMD)*

Ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. Parte Strutturale, come ambiti sensibili di rilevanza ecologica (Media)

Si evidenzia che per eventuale edificabilità il lotto minimo deve essere di superficie non inferiore a mq. 600,00. In ottemperanza alla normativa urbanistica vigente, il lotto in oggetto, che si estende per una superficie di mq.556,00, dovrà essere incrementato di ulteriori mq.44,00.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Attualmente l'immobile è occupato da --- Omissis ---

GRAVAMI SULLA PROPRIETA' COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: (All. n.6)

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data del 09.10.2019.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- 1- Iscrizione del 15.09.2016 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 21717 Pubblico ufficiale Equitalia servizi di riscossione Spa Repertorio 1999/8016 del 13.09.2016 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Come già premesso nei paragrafi che precedono, l'appezzamento terreno oggetto di valutazione è con destinazione edificabile, nel merito si ritiene di evidenziare e precisare quanto segue.

L'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, Parte Operativa del Piano Regolatore Generale del comune di Umbertide prevede un indice di edificabilità pari a 0.65 mq. di superficie di nuova costruzione per ogni metro quadrato di terreno. (0,65mq./mq.). Come già evidenziato nei paragrafi che precedono, l'art. 26 comma 12 delle sopracitate N.T.A., prevede che su unità

fondiarie inedificate aventi superficie inferiore a mq. 600, non sono consentiti interventi di nuova ed autonoma costruzione, ma esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti. Considerando che il terreno in esame ha una superficie di 556,00 mq., quanto previsto dalle norme rappresenta un elemento penalizzante per l'immediata realizzazione di una nuova costruzione autonoma e di tale circostanza si tiene conto nell'attribuzione del valore. Ovviamente, solo reperendo la quantità residua necessaria (mq. 44,00) in adiacenza del terreno, sarà possibile l'eventuale edificabilità del lotto.

Pertanto si ha:

Terreno

mq. 556,00 x €/mq. 45,00 = €. **25.020,00**

L'importo di €. 25.020,00, arrotondato ad €. 25.000,00 (euroventicinquemila/00) rappresenta il valore di mercato del terreno.

La presente perizia estimativa si compone di:

- n. 6 pagine numerate progressivamente
- n. 6 allegati identificati come segue:
 - all.n.1 verbale di inventario
 - all.n.2 documentazione fotografica
 - all.n.3 visure ed estratto di mappa catastale
 - all. n.4 atto di provenienza
 - all. n.5 Certificato di Destinazione Urbanistica
 - all. n.6 aggiornamento formalità ipotecarie pregiudizievoli

Città di Castello, 28.11.2019

Il Tecnico

Geom. Claudio Ceci



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Claudio Ceci'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GEOM. CECI CLAUDIO' around the top inner edge, 'ALBO GEOMETRI' in the center, 'Prov. PERUGIA' below that, 'n. 2289' below that, and 'CITTÀ DI CASTELLO' around the bottom inner edge. There are small stars on either side of the bottom text.