

Giuseppe Lepri
a r c h i t e t t o

TRIBUNALE DI PERUGIA

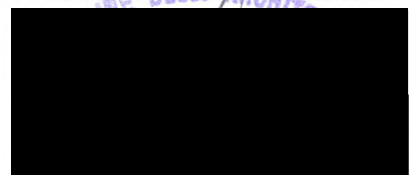
CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] S.P.A.
nr. C.P. 7/15 – nr. Pre-C. 5/15

Giudice Delegato: Dottor [REDACTED]
Commissario Giudiziale: Dottor [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Perito estimatore

GIUSEPPE LEPRI architetto



1. PREMESSA

Con provvedimento del 13 maggio 2015, il sottoscritto architetto Giuseppe Lepri, nato a Gubbio il 25 maggio 1960 ed ivi residente in Via Marcello Malpighi n. 27 – [REDACTED] [REDACTED] – iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Perugia al n. [REDACTED] e con studio in Gubbio Piazza Bernini n. 6, veniva nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice Delegato Dottor [REDACTED] perito estimatore dei beni immobili e mobili appartenenti alla "[REDACTED] s.p.a." con sede in Gubbio loc. Mocaiana n. 33a p.iva [REDACTED] società sottoposta al concordato preventivo di cui in epigrafe.

Detta società, da anni operante sul mercato locale, trattava primariamente il commercio dei materiali per l'edilizia sia pesanti che di finitura, nonché l'arredamento, in tre sedi di cui due dislocate nel comune di Gubbio ed una nel comune di Fossato di Vico; di queste due dotate di edifici strumentali all'attività e la terza paragonabile ad un magazzino a cielo aperto.

Allo stato attuale, come si evidenzierà meglio nel corpo della perizia, le sedi dotate di edifici sono state date in affitto, con esclusione di piccole porzioni, ad una società che, seppure con marchio diverso, porta avanti il medesimo ramo di attività, mentre la terza è in fase di smantellamento.

Si evidenzia inoltre che l'affitto prima richiamato, oltre a comprendere la maggior parte degli edifici e corti esterne, riguarda anche la gran parte dei beni mobili strumentali al funzionamento dell'attività ed anch'essi appartenenti alla "[REDACTED] s.p.a.".

La società di cui trattasi è inoltre proprietaria e/o comproprietaria e/o concessionaria di altri beni immobili costituiti da terreni e fabbricati di cui si tratterà nei paragrafi successivi.

NOTA: gli allegati alla presente sono stati suddivisi per ogni compendio immobiliare: per i beni mobili sono state allegate le relative fotografie suddivise per ogni sede e condizione di locazione o non.

2. CRITERI DI STIMA

La valutazione dei beni immobili viene eseguita con il metodo comparativo, a corpo e non a misura (quindi le misure utilizzate sono da intendersi come base per il calcolo analitico), tenendo conto dell'attuale condizione manutentiva, della vetustà, della appetibilità sul mercato, della posizione e dello stato di fatto in cui si trovano; per i beni mobili si è tenuto conto della loro vetustà, condizione di ammortamento e appetibilità sul mercato.

3. BENI IMMOBILI

La "[REDACTED] s.p.a." risulta essere, sommariamente, proprietaria e/o comproprietaria e/o

[REDACTED]

concessionaria dei seguenti beni immobili:

- Comune di Gubbio (PG)

Edifici strumentali all'attività e corte circostante con residua edificabilità, posti in località Mocaiana;

Terreno edificabile ed agricolo in loc. Ferratelle;

Porzione di edificio facente parte del “complesso di San Marziale” posto nel centro storico e relativi tre posti auto interni al così detto parcheggio della funivia;

Piccola rata di terreno destinata alla cessione gratuita al comune in quanto facente parte di un piano attuativo convenzionato, posta in fraz. San Marco.

Lotto edificabile per edilizia residenziale posto all'interno di una lottizzazione già urbanizzata in fraz. Branca;

Terreno edificabile – scheda norma 02 – ed agricolo in loc. Ferratelle.

- Comune di Fossato di Vico (PG)

Edifici strumentali all'attività e relative corti esterne con residua edificabilità posti in via Eugubina loc. Osteria del Gatto;

Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da 349,60 kWp, posto sulla copertura dell'edificio di cui sopra e con relativa cabina elettrica.

- Comune di Nocera Umbra (PG)

Lotto di terreno per insediamenti produttivi posto all'interno di una lottizzazione non ancora urbanizzata in loc. Campodarco.

4. BENI IMMOBILI IN COMUNE DI GUBBIO

4a – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. MOCAIANA

Il compendio di Mocaiana, di esclusiva proprietà della “XXXXXXXXXX Spa”, è costituito da più edifici strumentali all'attività e da ampia corte esterna utilizzata come magazzino a cielo aperto e deposito di materiale edile ingombrante; detto compendio è in parte censito al catasto urbano ed in parte al catasto terreni e precisamente:

Catasto urbano

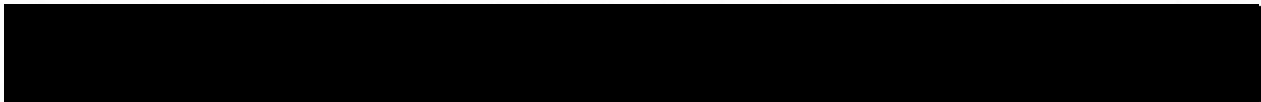
Foglio 136

p.lla 181 sub 1 (cat C/2 cl 4 cons. 1000 mq rendita € 2.065,83)

p.lla 181 sub 2 (cat D/7 cl rendita € 1.200,00)

p.lla 181 sub 3 (cat C/2 cl 5 cons. 100 mq rendita € 242,73)

p.lla 181 sub 4 (cat C/2 cl 5 cons. 60 mq rendita € 145,64)



p.lla 2141 sub 1 (cat C/2 cl 5 cons. 200 mq rendita € 485,47)

Catasto terreni

Foglio 136

p.lla 181 (Ente Urbano 81 are 27 ca)

p.lla 2141 (Ente Urbano 12 are 30 ca)

p.lla 361 (semin arbor cl 4 cons. 2 are 99 ca R.D.€ 0,69 R.A.€ 1,08)

NOTE: catastalmente risultano intestati alla "██████████ Spa" anche il bene foglio 136 part.lla 682 sub 8 e p.lla 493, ma erroneamente come vedremo più avanti.

Sulla corte p.lla 181 insiste servitù di passaggio a favore della limitrofa proprietà ██████████ p.lle 493 e 682 sub 8.

Inoltre le particelle foglio 136 nn. 181 sub 1, 181 e 2141 risultano locate, con regolare contratto d'affitto di ramo di azienda registrato a Perugia il 12/03/2015 al n. 5011, alla "██████████ SRL" con sede in Fossato di Vico, fraz. Osteria del Gatto, Via Eugubina n. 29, insieme ad altra maggior consistenza in comune di Fossato di Vico, di cui al capo 5a, e a beni mobili descritti in altro capitolo della presente relazione di stima.

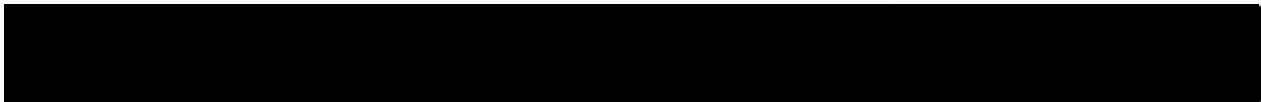
DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è individuabile nello "SPAZIO URBANO" di cui al TITOLO VI Capo III, CITTA' CONSOLIDATA, ove ogni intervento è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale (approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e successive varianti), e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale parte operativa (approvato con D.C.C. n. 39 del 17/03/2008 e successive varianti), che classificano l'area come "Tessuti prevalentemente per attività" - *"Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo F"*, macroarea di Semonte Casamorcia Raggio.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI E DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

Nel compendio sono presenti diversi edifici ma di questi soltanto il principale è pressochè in regola dal punto vista urbanistico-edilizio; per gli altri, censiti d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, è possibile procedere alla regolarizzazione con autorizzazioni in sanatoria ma, come diremo dopo, soltanto uno di questi sarà oggetto di stima.

Il fabbricato principale (p.lla 181 sub 1), composto da un piano seminterrato destinato a magazzino ed uno rialzato dove hanno sede l'esposizione dei materiali di finitura e gli uffici dell'amministrazione, per una superficie complessiva di circa 1.200,00 mq., è stato realizzato negli anni ottanta e l'ultimo titolo autorizzativo è la C.E. n. 414/1996 rilasciata in



data 13/12/1996 dal comune di Gubbio alla [REDACTED] di [REDACTED] e C. s.a.s. e, rispetto ad esso, è sostanzialmente conforme; le piccole difformità riscontrate, soprattutto nelle partizioni interne, sono sanabili con una incidenza di spesa contenuta. Deve essere comunque fatta una denuncia di variazione catastale con aggiornamento delle planimetrie e non risulta essere stata rilasciata l'agibilità.

L'edificio è costituito da una struttura portante in travi e pilastri in c.a. con tamponatura in pannelli prefabbricati in calcestruzzo e solai a "predalles".

Le finiture sono di tipo medio e sommariamente consistenti in pavimento industriale al piano seminterrato con infissi in ferro, pavimenti in marmo per la sala espositiva e in monocottura ceramica per gli uffici e infissi esterni in alluminio. Buona la dotazione di impianti compatibile con l'utilizzo.

Stima

piano seminterrato	mq. 600,00 x €.	350,00 =	€.	210.000,00
piano rialzato	mq. 600,00 x €.	430,00 =	€.	258.000,00

Il fabbricato in ampliamento (p.lla 181 sub 2), adiacente al principale, di superficie pari a circa 365,19 mq., è stato realizzato negli anni novanta senza alcun titolo abilitativo ed è costituito da due vani, di cui uno molto più piccolo dell'altro, e ad un solo piano ed è utilizzato come deposito di stoccaggio per materiali edili. Il vano più grande è costituito da una struttura prefabbricata a pilastri e travi con parziale tamponatura in lastre e copertura in tegoli, il tutto in calcestruzzo armato; il vano più piccolo, ricavato come appendice al primo e completamente interrato, è stato realizzato con muratura mista e solaio in laterocemento. Le finiture sono minimali e consistono in un pavimento in cemento e nell'impianto di illuminazione.

E' possibile la regolarizzazione urbanistico edilizia e l'adeguamento alle norme sismiche vigenti, il tutto ad un costo stimato di circa venticinquemila euro al netto delle imposte di legge; la stima che segue è al netto del costo appena citato.

Stima

piano seminterrato	mq. 365,19 x €.	200,00 =	€.	73.038,00
--------------------	-----------------	----------	----	-----------

Superficie utile coperta (SUC) residua

La superficie complessiva dell'area edificabile del compendio ammonta a mq. 9.656,00; considerando che l'indice di edificabilità è pari a 1,2 mq/mq e l'indice di copertura è pari allo



0,50, detratte le SUC dell'edificio principale e dell'ampliamento da regolarizzare, esprime ancora una concreta potenzialità edificatoria. Detta capacità può essere utilizzata per la realizzazione di edifici afferenti alla stessa ragione sociale, mentre la possibilità di realizzarli da parte di altri soggetti, è concretizzabile soltanto se si "ritaglia" un lotto di almeno duemila metri quadrati di superficie. In considerazione della zona e della possibilità effettiva di realizzazione di nuove superfici, si ritiene di valutare a corpo la SUC residua, come da stima che segue.

Stima

SUC residua a corpo

€. 30.743,20

STIMA COMPLESSIVA COMPENDIO 4a

€. 571.781,20

Edifici da demolire e/o rimuovere

Sono presenti, all'interno del compendio, un edificio prefabbricato (p.lla 181 sub 3) e delle tettoie (p.lla 181 sub 4), censiti d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate in data 24/11/2011 (Prot. PG0435183), ma realizzati e/o posizionati abusivamente e che verranno demoliti e/o rimossi dal proponente il concordato preventivo.

Porzione di edificio e area erroneamente intestato al catasto alla " [REDACTED] Spa"

Gli immobili in località Mocaiana indicati al catasto come di proprietà della "[REDACTED] spa" e censiti in catasto fabbricati al foglio 136 con il numero 682 subalterno 8 (porzione di fabbricato) e 493 (area) di are 10 e ca 35, sono invece proprietà di [REDACTED] come bene personale in quanto acquistati con atto [REDACTED] Rep. 79605/22216 in data 28/12/1983 insieme ad altri beni e che non risulta essere mai stati conferiti nella "[REDACTED] spa".

4b – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. FERRATELLE

Il compendio di Ferratelle, di esclusiva proprietà della "[REDACTED] Spa", è costituito da un lotto di terreno edificabile, inserito in un piano attuativo già approvato ma in pendenza della firma della relativa convenzione urbanistica, e da terreni agricoli limitrofi; la parte edificabile era sede di un magazzino a cielo aperto per materiali edili ingombranti, ora in fase di smantellamento. Detto compendio è in parte censito al catasto urbano ed in parte al catasto terreni e precisamente:

[REDACTED]

Catasto urbano

al foglio 226

p.lla 1518 (cat F/1 - area urbana - 23 are 17 ca)

Catasto terreni

al foglio 226

p.lla 1408 (semin arbor cl 2 cons 61 are 90 ca RD.€ 25,27 RA.€ 25,57)

p.lla 1505 (semin arbor cl 2 cons 1 are 41 ca RD.€ 0,58 RA.€ 0,58)

p.lla 1512 (semin arbor cl 2 cons 2 are 18 ca RD.€ 0,90 RA.€ 0,90)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è individuabile, per le particelle nn. **1505** e **1518**, nello “SPAZIO URBANO” di cui al TITOLO VI Capo IV, CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE, ove ogni intervento è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale (approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e successive varianti), e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale parte operativa (approvato con D.C.C. n. 39 del 17/03/2008 e successive varianti), che classificano l'area come “*ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività*” (AtiA), disciplinati dal Piano Attuativo n. 05 approvato con DGC n. 19 del 21/07/2014.

Le particelle nn. **1408** e **1512** appartengono allo “SPAZIO RURALE”, di cui al TITOLO VII Capo II – Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale (approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e successive varianti), nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 34 e 35 della Legge Regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e ss. mm. e ii. nonché dell'art. 20, commi 1,3,4,5 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 27 e ss. mm. e ii..

In particolare la particella n. **1408** è individuata come “area di particolare interesse agricolo”, regolamentata dall'art. 150 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e la particella n. **1512** è individuata come “area agricola di protezione degli insediamenti”, regolamentata dall'art. 152 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

DESCRIZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

La parte edificabile del compendio di cui trattasi, esprime una capacità edificatoria pari a mq. 1.140 di SUC realizzabile sulla particella 1518, con destinazione d'uso produttiva e a

servizi (è comunque esclusa per patto espresso in atto pubblico, la possibilità di una sua destinazione a vendita di prodotti alimentari, per cinque anni decorrenti dall'apertura del polo commerciale realizzabile nello stesso piano attuativo); essa è ricompresa nel Piano Attuativo n. 05 approvato con DGC n. 19 del 21/07/2014, che prevede, sulla restante superficie oltre alle strade, marciapiedi, verde e parcheggi, la realizzazione di un polo commerciale.

La particella 1505 è destinata alla realizzazione della viabilità di comparto, mentre le particelle 1408 e 1512 sono a destinazione agricola, e quindi prive di autonoma edificabilità; la loro adiacenza al piano attuativo sopra descritto, ove si realizzerà un polo commerciale, le rende comunque molto appetibili considerate anche le potenzialità offerte dalle nuove normative di settore per le aree agricole adiacenti a zone edificabili.

Inoltre sulla particella 1512 insiste un pozzo artesiano che serve l'intero compendio; è quindi evidente che, nel caso in cui si debba procedere all'alienazione distinta delle particelle 1512 e 1408, questo debba essere tenuto in debito conto, anche rispetto ai valori di stima indicati

Stima

SUPERFICIE UTILE COPERTA	mq. 1.140,00 x €.	350,00 =	€.	399.000,00
PARTICELLA 1408	mq. 6.190,00 x €.	25,00=	€.	154.750,00
PARTICELLA 1505	mq. 141,00 x €.	25,00=	€.	3.525,00
PARTICELLA 1512	mq. 218,00 x €.	25,00=	€.	5.450,00
STIMA COMPLESSIVA COMPENDIO 4b				€. 562.725,00

4c – COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA DELL'APPENNINO - SAN MARZIALE

Il compendio di Via dell'Appennino, situato nella parte alta del centro storico della città, è composto da porzioni immobiliari, ufficio e fondi, ricomprese nel complesso ex monastero Santa Maria del Carmine, meglio conosciuto in città come complesso di San Marziale e da tre posti auto ricompresi nel distaccato parcheggio “della Funivia” in Via San Girolamo; di proprietà della “ [REDACTED] con sede in Arezzo (già [REDACTED] spa), è in locazione finanziaria alla soc. “ [REDACTED] srl” con sede in Gubbio Via Beniamino Ubaldi, di cui la “ [REDACTED] Spa” detiene quote di proprietà pari al cinquanta per cento.

Detto compendio è censito al catasto urbano e precisamente:
al foglio 198 – ufficio e fondi



p.lla 385 sub 56, Via Appennino SNC, P T, in corso di costruzione

al foglio 200 – posti auto

particella 477 sub19, Via San Girolamo, piano S2, cons mq.11, cat. C/6, classe 6, rendita €. 39,77

particella 477 sub 20, Via San Girolamo, piano S2, cons mq.11, cat. C/6, classe 6, rendita €. 39,77

particella 477 sub 25, Via San Girolamo, piano S2, cons mq.11, cat. C/6, classe 6, rendita €. 39,77

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E TITOLI AUTORIZZATIVI

I locali con destinazione ufficio e fondi facenti parte del compendio, sono situati al piano terra e seminterrato del complesso immobiliare sopra indicato e recentemente finemente restaurato; in particolare la parte destinata ad ufficio, composta da un unico locale, è posta sull'angolo nord est ed ha accesso diretto da Via dell'Appennino e/o da un chiostro interno, nonché risulta collegata agli altri locali destinati a fondi, per mezzo di apertura su muro interno. Gli altri locali si sviluppano in gran parte verso l'interno del complesso ma hanno accesso sia da Via dell'Appennino sia dai chiostri interni.

Pur con destinazioni diverse, i locali si presentano tutti con un grado di finitura elevato ed in ottimo stato di manutenzione, dotati di impianti tecnologici di ottimo livello e predisposti per una eventuale ulteriore divisione interna. Esiste comunque un regolamento di condominio che, pur consentendo la possibilità di mutare la destinazione d'uso dei locali, ne limita l'utilizzo esclusivamente a residenza e/o uffici.

Si rileva inoltre il fatto che, pur essendo completamente finiti ed utilizzabili, i locali non hanno la prescritta agibilità e catastalmente sono indicati con un unico subalterno e ancora in corso di costruzione; inoltre sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico edilizio, deve essere eseguito l'aggiornamento delle planimetrie per alcune incongruenze, tra le planimetrie approvate e lo stato di fatto dell'immobile, riguardanti le partizioni interne.

I tre posti auto sono posti in un parcheggio condominiale interrato, costruito contemporaneamente al restauro del complesso principale, in Via San Girolamo, a poca distanza dagli immobili di cui sopra, al secondo piano sottostrada; l'accesso carrabile avviene attraverso corsie e rampe ed il piano è chiuso da un cancello carrabile automatizzato.

I titoli abilitativi relativi al restauro risultano essere i seguenti:

permesso di costruire n. 229 del 09 giugno 2004



permesso di costruire n. 190/2007

segnalazione di inizio attività del 11.07.2008

segnalazione di inizio attività pratica n. 963 del 08.01.2013.

Stima

Per quanto concerne la stima che segue, si precisa che l'unità immobiliare sub 56 è stata suddivisa in quattro parti perchè, per condizioni di destinazione d'uso e posizione rispetto agli ingressi, sono da valutarsi in maniera diversa.

FONDI ACCESSO INTERNO	mq.	236,31 x €.	1.350,00 =	€.	319.018,50
FONDI ACCESSO ESTERNO	mq.	92,30 x €.	1.600,00 =	€.	147.680,00
RIPOSTIGLI	mq.	12,00 x €.	350,00 =	€.	4.200,00
UFFICIO	mq.	60,89 x €.	1.700,00 =	€.	103.513,00
POSTI AUTO	n.	3 x €.	11.000,00=	€.	33.000,00
TOTALE				€.	607.411,50
QUOTA "██████████ SPA"				€.	303.705,75

4d – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. SAN MARCO

Il compendio di San Marco, di esclusiva proprietà della "██████████ Spa", è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, residuo di un modesto piano attuativo a destinazione residenziale, sopra al quale sono state realizzate opere di urbanizzazione primarie, e destinato alla cessione gratuita al comune. Detto compendio è censito al catasto urbano e precisamente:

al foglio 260

p.lla 1411 area urbana mq. 336,00

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è individuabile nello "SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO VI, Capo III – Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 e dal NTA/PRG, parte operativa approvato con D.C.C. n.39 del 17/03/2008, macroarea di San Marco - "Ambiti a pianificazione attuativa pregressa" pap 05 – PdL "Marcheggiani Guido, Marcheggiani Catia, Bei ██████████ e convenzione pubblica notaio Ruffo del 5/2/08 rep. 769/554, che prevede:

spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde;

parcheggi di quartiere;



viabilità al servizio del comparto;
marciapiedi;
convenzione pubblica del 5/2/08 rep. 769/554.

Stima

Trattandosi, come detto, di superficie urbanizzata da cedere gratuitamente al comune, non ha nessun valore commerciale.

4e – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. BRANCA

Il compendio di Branca, di esclusiva proprietà della “XXXXXXXXXX Spa”, è costituito da un lotto di terreno edificabile inserito in un piano attuativo composto da più lotti, in parte già costruiti, ed urbanizzato. Detto compendio, individuato nella planimetria del piano attuativo con il numero 11, è censito al catasto terreni e precisamente:

al foglio 425

p.lla 349 (semin cl 4 cons 04 are 55 ca RD.€ 0,94 RA.€ 1,64)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è individuabile nello “SPAZIO URBANO”, di cui al TITOLO VI, Capo III – Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle afferenti NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 e dal NTA/PRG, parte operativa approvato con D.C.C. n.39 del 17/03/2008, macroarea di Branca stazione - “Ambiti a pianificazione attuativa pregressa” pap 01 – PdL “Depretis Ester in Micara” approvato con delibera del Consiglio Comunale, n. 87 del 30.06.1995 “lottizzazione E. De Pretis in loc. Branca – Variante alle OO.UU.” che prevede:

- lotto edificabile n. 11 (tipologia a”, h 7,5 e relativa area di pertinenza.

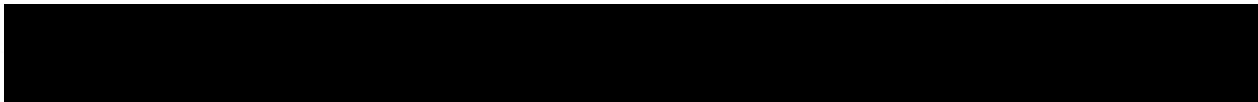
Il piano attuativo afferente risulta dotato di convenzione edilizia a rogito notaio Giannotti, repertorio n. 2130 raccolta n. 356 in data 24/01/1996, registrata a Gualdo Tadino il 08/02/1996 al n. 63 atti pubblici.

DESCRIZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

E' possibile la realizzazione di un fabbricato residenziale bifamiliare aventi dimensioni planimetriche di 10,00 ml. per 14,40 ml. ed un'altezza di 7,50 ml., da costruire adiacente alla linea di confine con il lotto n. 10.

Stima

LOTTO EDIFICABILE	a corpo	€. 40.000,00
-------------------	---------	--------------



4f – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. FERRATELLE – SCHEDA NORMA 02

Il compendio di Ferratelle, di proprietà della “ s.r.l.” con sede in Gubbio, di cui la “ Spa” possiede quote per il 33%, è costituito da un appezzamento di terreno in parte edificabile, inserito nel Piano Regolatore Generale parte operativa, come scheda norma 02 loc. Ferratelle, ed in parte agricolo, ed è censito al catasto terreni e precisamente:

al foglio 258

p.lla 3 (semin cl 2 cons 01 ha 43 are 60 ca RD.€ 55,62 RA.€ 63,04)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è individuabile in parte a “SPAZIO RURALE”, di cui al TITOLO VII, Capo II – Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale, parte strutturale, (approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 e successive Varianti) nel rispetto delle prescrizioni, di cui all'articolo 34 e 35 della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e ss. mm. e ii. Nonché dell'art. 20, commi 1,2,3,4,5 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27 e ss. mm. e ii., ed individuato come “area di particolare interesse agricolo”, regolamentata dall'art. 150 delle sopra richiamate Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;

in parte “SPAZIO URBANO”, di cui al TITOLO VI Capo IV, individuato come CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE ove ogni intervento è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale (approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007 e successive Varianti) e dalle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale, parte operativa (approvato con D.C.C. n. 39 del 17/03/2008 e successive varianti), che classificano l'area come “*ambiti di trasformazione individuati prevalentemente per attività*” (AtiA), disciplinati da scheda norma 02, macroarea di Ferratelle, che prevede:

spazi pubblici attrezzati a parco;

parcheggi;

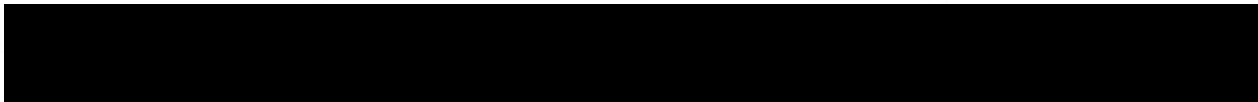
ACEA edifici di progetto;

edifici di progetto prevalentemente per attività;

marciapiedi;

viabilità al servizio del comparto;

area per spazi pubblici attrezzati a parco.



DESCRIZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

La parte edificabile del compendio di cui trattasi, esprime una capacità edificatoria pari a mq. 2.093 di SUC, con destinazione d'uso commerciale (fino a 100,00 mq.), a servizi (fino a 300,00 mq.), turistico ricettiva (fino a 1.693,00 mq.); essa è ricompresa nella scheda norma 02, che a fronte della edificabilità, prevede la cessione gratuita al comune di circa il 35% dell'area edificabile.

Stima

La stima che segue è a corpo e per tutta la superficie del compendio.

TERRENO EDIFICABILE ED AGRICOLO (quota 33%) € 223.253,34

5. BENI IMMOBILI IN COMUNE DI FOSSATO DI VICO

5a – COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. OSTERIA DEL GATTO – VIA EUGUBINA

Il compendio di Osteria del Gatto, di esclusiva proprietà della “XXXXXXXXXX Spa”, è costituito da edifici strumentali all'attività, da ampi spazi esterni utilizzati come magazzino a cielo aperto e deposito di materiale edile ingombrante e da un impianto fotovoltaico posto su parte della copertura in piano dell'edificio; detto compendio è in parte censito al catasto urbano ed in parte al catasto terreni e precisamente:

Catasto terreni

Foglio 28

catasto terreni

p.lla 822 (Ente Urbano 01 ha 14 are 10 ca)

p.lla 1157 (seminativo cl 3 cons 11 are 73 ca RD.€ 2,42 RA.€ 4,24)

p.lla 1199 (seminativo cl 3 cons 08 are 05 ca RD.€ 1,66 RA.€ 2,91)

p.lla 1200 (AREA cons 06 are 70 ca Accessorio comune a ente rurale e urbano)

p.lla 1201 (seminativo cl 3 cons 17 are 80 ca RD.€ 3,68 RA.€ 6,44)

p.lla 1204 (seminativo cl 3 cons 01 are 40 ca RD.€ 0,29 RA.€ 0,51)

Catasto urbano

Foglio 28

p.lla 822 (cat D/8 rendita € 38.348,00)

p.lla 1187 (cat D/1 rendita € 52,00)

p.lla 1188 (cat D/1 rendita € 130,00)

NOTE:



Il compendio, ad esclusione di una parte della corte esterna, dell'impianto fotovoltaico e le relative cabine elettriche p.lle 1187 e 1188 e il magazzino posto al piano terra dietro lo showroom e sotto parte della sala mostra, risulta locato, con regolare contratto d'affitto di ramo di azienda registrato a Perugia il 12/03/2015 al n. 5011, alla "██████████ SRL" con sede in Fossato di Vico, fraz. Osteria del Gatto, Via Eugubina n. 29, insieme ad altra maggior consistenza in comune di Gubbio, di cui al capo 4a, e a beni mobili descritti in altro capitolo della presente relazione di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente è così individuabile:

- foglio 28 p.lle nn. 822/parte, 1157/parte e 1201/parte

Fascia a verde di qualificazione paesaggistica della viabilità primaria.

- foglio 28 p.lle nn. 822/parte, 1157/parte, 1199, 1200/parte, 1201/parte e 1204

Fascia a verde di qualificazione paesaggistica degli svincoli stradali principali: Porte della città.

- foglio 28 p.lle nn. 822/parte, 1187, 1188 e 1200/parte

Zona "TP_i" Zone produttive-commerciali di formazione recente consolidate.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI E DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA

Il compendio è costituito da un grande edificio, sommatoria della costruzione originale più due ampliamenti, della superficie complessiva di circa 5.883,40 mq., da un'ampia corte con residua capacità edificatoria di circa 3.207,00 mq., da un impianto fotovoltaico da 349,60 KW e relative cabine elettriche di trasformazione.

Il fabbricato si articola in parte su due piani ed in parte ha vani a tutta altezza; è presente anche una parte soppalcata che, essendo prefabbricata ed inserita in un secondo momento rispetto alla costruzione originaria, è stata considerata come bene mobile.

Lo showroom occupa una parte del piano terra, dove sono anche collocati la hall, gli uffici tecnici e di amministrazione, lo spazio per la vendita al dettaglio di materiali minuti, i magazzini e i vari locali tecnici e di servizio; al secondo piano ci sono la sala mostra, gli uffici dei venditori, la sala riunioni ed i servizi.

La costruzione è del tipo prefabbricato a pilastri e travi in cap con tamponatura in lastre anch'esse prefabbricate, alternate da finestre in alluminio e/o spazi aperti; ci sono poi parti di tamponatura in lamiera verniciata come finitura. Le finiture interne dello showroom e della sala mostra, degli uffici e dei servizi, sono di buona qualità e l'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici compreso l'impianto di allarme e sorveglianza, quadri elettrici e

telefonici. Lo stato di manutenzione è discreto.

I titoli abilitativi relativi alla costruzione originaria e successivi ampliamenti risultano essere:

Concessione Edilizia n. 03/2005 rilasciata in data 17/01/2005;

D.I.A. n. 60/5349 del 27/06/2006

Certificato di agibilità rilasciato in data 29/05/2007 prot. N.ro AA29;

Autorizzazione ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 – art. 146 e ss.mm. e ii. n. 015/2011 del 23/06/2011;

Permesso di Costruire n. 30/2011 rilasciato in data 04/07/2011.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità successivo all'ampliamento autorizzato nel 2011.

La capacità edificatoria dell'area non risulta completamente sfruttata; rimane infatti una capacità edificatoria residua di circa 3.207,00 mq. di SUC (superficie utile coperta) da realizzare.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate.

Stima

Per quanto concerne la stima che segue, si precisa che l'unità immobiliare p.lla 822 è stata suddivisa in tre parti perchè, per condizioni di destinazione d'uso e posizione, sono da valutarsi in maniera diversa.

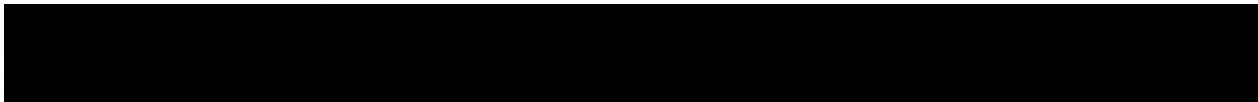
MAGAZZINI	mq. 2.582,72 x €.	500,00 =	€. 1.291.360,00
SHOWROOM E MOSTRA	mq. 3.300,63 x €.	850,00 =	€. 2.805.578,00
UFFICI E SERVIZI	mq. 335,73 x €.	550,00 =	€. 184.651,50
SUC RESIDUA	mq. 3.207,00 x €.	80,00 =	€. 256.560,00
TOTALE			€. 4.538.149,50

5b – IMPIANTO FOTOVOLTAICO E RELATIVA CABINA ELETTRICA

Sulla gran parte della copertura dell'edificio è stato realizzato, con D.I.A. Prot. 9557 del 22/09/2010, un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 349,60 Kwp (numero impianto 241656 GSE), allacciato alla cabina di trasformazione in media tensione p.lla 1187, realizzata con permesso di costruire n. 43 del 15/11/2010 e dotata di certificato di agibilità in data 04/04/2011.

La “XXXXXXXXXX SPA” ha con il GSE (gestore dei servizi energetici), a far data dal 27/04/2011, regolare convenzione per il ritiro dell'energia elettrica – RID018724 –

Inoltre, essendo l'edificio sede dell'impianto, locato alla “XXXXXXXXXX SRL”, il



contratto regola l'uso e manutenzione sia dell'impianto che dei relativi accessori.

Stima

Da indagini di mercato esperite attraverso il contatto con esperti del settore, si è potuto desumere che l'impianto in parola, avendo un ottimo contributo energia, ha il seguente valore:

IMPIANTO FOTOVOLTAICO a corpo **€. 1.200.000,00**

Note

L'impianto, come detto, è posto sul tetto dell'immobile attualmente locato alla "██████████ SRL", che per patto, in caso di vendita, ha il diritto di prelazione sugli immobili detenuti in locazione; nel caso che questa venga esercitata per l'impianto potrebbero valere i patti espressi nel contratto di affitto. Nel caso invece di vendita a terzi, che non comprenda anche l'impianto fotovoltaico, occorrerà regolare la situazione condominiale, magari con l'istituzione di un diritto di superficie riguardante la zona occupata dall'impianto stesso.

L'impianto è stato realizzato dalla "██████████ SPA" attraverso l'accensione di mutuo chirografario, registrato a Gualdo Tadino il 09/09/2010 al n. 1234 atti 3, dell'importo di €. 1.000.000,00, il cui piano di ammortamento prevede 28 rate semestrali con decorrenza dal 30/06/2012 al 31/12/2025 dell'importo cadauna pari ad €. 42.816,66.

L'impianto non è stato ancora accatastato.

6. BENI IMMOBILI IN COMUNE DI NOCERA UMBRA

Il compendio di Nocera Umbra loc. Campodarco, di esclusiva proprietà della "██████████ Spa", è costituito da un lotto di terreno, edificabile per insediamenti produttivi, inserito in un piano attuativo composto da più lotti e non ancora urbanizzato. Detto compendio, è censito al catasto terreni e precisamente:

al foglio 70

p.lla 251 (semin arbor cl 2 cons 40 are 00 ca RD.€ 12,19 RA.€ 16,53)

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il compendio urbanisticamente risulta classificato al vigente P.R.G. come zone per insediamenti produttivi – D1 e che le prescrizioni urbanistiche previste per la suddetta zona risultano specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al vigente P.R.G. e nella



Risultano inoltre le seguenti prescrizioni particolari: con delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 18/11/2014, con la quale è stata adottata la Variante generale al vigente P.R.G. Parte strutturale, nell'elaborato S.P.1F2, sono state previste le seguenti nuove destinazioni urbanistiche: insediamenti produttivi direzionali e per servizi esistenti e di nuova previsione.

Il piano attuativo non è stato ancora definito ed anche il nuovo P.R.G. che è stato soltanto adottato; attualmente l'indice di copertura è di 0,50 mq/mq.

LOTTO EDIFICABILE	a corpo	€. 20.000,00
-------------------	---------	--------------

Rif.	Compendio immobiliare	Comune	Valore €.
4a	Mocaiana	Gubbio	571.781,20
4b	Ferratelle	Gubbio	562.725,00
4c	San Marziale	Gubbio	303.705,75
4d	San Marco	Gubbio	0,00
4e	Branca	Gubbio	40.000,00
4f	Ferratelle scheda norma 02	Gubbio	223.253,34
5a	Osteria del Gatto	Fossato di Vico	4.538.149,50
5b	Impianto fotovoltaico	Fossato di Vico	1.200.000,00
6	Loc. Campodarco	Nocera Umbra	20.000,00
TOTALE €.			7.459.614,79

7. BENI MOBILI

La “██████████ s.p.a.” risulta essere proprietaria di beni mobili strumentali all'attività in cospicua quantità; detti beni sono allocati principalmente nella sede di Mocaiana, in comune di Gubbio, e nella sede di Osteria del Gatto, in comune di Fossato di Vico, mentre una piccola quantità risulta trovarsi, allo stato attuale, in loc. Ferratelle del comune di Gubbio e in officine specializzate perchè in riparazione (carrelli elevatori).

Inoltre la maggior parte di essi risulta essere locata, con regolare contratto d'affitto di ramo di azienda registrato a Perugia il 12/03/2015 al n. 5011, alla “██████████ SRL” con sede in Fossato di Vico, fraz. Osteria del Gatto, Via Eugubina n. 29.

Pertanto nella stima che segue sono stati divisi in due e cioè quelli locati e quelli nella disponibilità della “██████████ s.p.a.”.

Si precisa inoltre che la valutazione è stata effettuata secondo criteri di prudenzialità, in una prospettiva indifferenziata sia di vendita atomistica dei beni che di loro cessione quale complesso aziendale organizzato.

Nella tabella che segue sono riportati, in sintesi, i valori dei beni mobili suddivisi tra quelli dati in locazione e quelli propri; per la specifica analitica si rimanda agli allegati.

RIEPILOGO STIMA BENI MOBILI

SEDE	BENI IN LOCAZIONE	BENI PROPRI	
FOSSATO DI VICO	161.186,00	22.950,00	
MOCAIANA	52.370,00	41.225,00	
VIA PERUGINA		6.880,00	
TOTALE PARZIALE	213.556,00	71.055,00	
TOTALE GENERALE			284.611,00



8. BENI COSTITUENTI MAGAZZINO

Nell'allegato 6 del richiamato contratto di affitto di ramo di azienda sono riportati, in sintesi, i valori inventariati dei beni giacenti in magazzino alla data del 31/03/2015, suddivisi per tipologia e per luogo di giacenza. Nel medesimo contratto di affitto è previsto che, trimestralmente, venga aggiornato detto inventario con successivo pagamento alla concedente dei proventi delle vendite, effettuato nei tempi e nei modi in esso previsti. Pertanto l'ultimo aggiornamento risale al 30/06/2015 e, dal confronto che segue, si possono capire le quantità vendute e conseguentemente il corrispettivo da corrispondere alla concedente.

Si precisa che i valori della tabella che segue, sono desunti dal contratto di affitto per il valore al 09/03/2015 e da dati forniti dall'affittuario per quelli al 30/06/2015.

RIEPILOGO STIMA BENI IMMOBILI

	TIPOLOGIA E SEDE BENI DI MAGAZZINO	VALORE AL 09/03/2015	VALORE AL 30/06/2015	DIFFERENZA €.
1	EDILI FOSSATO	205.987,22	161.688,99	44.298,23
2	EDILI MOCAIANA	218.676,80	167.260,57	51.416,23
3	EDILI GUBBIO	79.388,68	71.484,39	7.904,29
4	SANITARI FOSSATO	769.537,72	701.483,02	68.054,70
5	SANITARI MOCAIANA	222.966,88	216.574,11	6.392,77
6	SANITARI GUBBIO	596,89	596,89	0,00
7	MOBILI FOSSATO	334.345,67	334.345,67	0,00
		1.831.499,86	1.653.433,64	178.066,22

9. CANONE AFFITTO RAMO DI AZIENDA

Il contratto d'affitto di ramo di azienda registrato a Perugia il 12/03/2015 al n. 5011, inerente la locazione alla "██████████ SRL" con sede in Fossato di Vico, fraz. Osteria del Gatto, Via Eugubina n. 29, prevede un canone mensile pari ad €. 2.900,00 oltre all'IVA di legge, più una percentuale dello 0,5% da calcolarsi sul fatturato che la parte affittuaria realizzerà per ogni esercizio, con un tetto massimo complessivo annuo di ottantamila euro più IVA di legge.

10. CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata redatta dopo una attenta analisi, ricerca, valutazione di tutti gli elementi che necessitavano, cercando di fornire tutti i dettagli che ci sembrava potessero essere utili per rendere chiaro e comprensibile il contenuto e secondo criteri di equità e prudenza; certo è che il particolare momento economico-finanziario che stiamo attraversando, dove tutti i riferimenti e le certezze del settore sono venute meno, non facilita il compito di chi è chiamato a stimare i beni, siano essi immobili che mobili.

Comunque, nella certezza di aver svolto al meglio l'incarico ricevuto, rimaniamo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione possa necessitare.

Gubbio 21 luglio 2015



Oggetto: C.P. 7/2015 – [REDACTED] Spa

RELAZIONE TECNICA DI PRECISAZIONE

In riferimento alla relazione di stima redatta dal sottoscritto riferita all'oggetto ed in particolare al punto 4a inerente il compendio immobiliare in loc. Mocaiana del comune di Gubbio, è emerso che la superficie catastale della particella n. 181 del foglio 136 indicata nella documentazione catastale di allora con una superficie di mq. 8.127,00 non corrisponde, in loco, alla superficie reale. Detto errore risale ad un errato aggiornamento, da parte del competente ufficio, dei frazionamenti pregressi introdotti.

Pertanto è stato necessario "ricostruire" la pregressa progressione catastale riferita ai vari frazionamenti con l'agenzia del territorio di Perugia; all'esito di tale elaborazione è stato aggiornata la reale superficie della particella n. 181 che risulta essere pari a mq. 5.577,00, come desumibile dall'allegata visura catastale.

Nella relazione di stima era stato valutato il valore della Suc (Superficie utile coperta) residua rispetto al lotto particella n. 181 scrivendo*La superficie complessiva dell'area edificabile del compendio ammonta a mq. 9.656,00; considerando che l'indice di edificabilità è pari a 1,2 mq/mq e l'indice di copertura è pari allo 0,50, detratte le SUC dell'edificio principale e dell'ampliamento da regolarizzare, esprime ancora una concreta potenzialità edificatoria. Detta capacità può essere utilizzata per la realizzazione di edifici afferenti alla stessa ragione sociale, mentre la possibilità di realizzarli da parte di altri soggetti, è concretizzabile soltanto se si "ritaglia" un lotto di almeno duemila metri quadrati di superficie. In considerazione della zona e della possibilità effettiva di realizzazione di nuove superfici, si ritiene di valutare a corpo la SUC residua, come da stima che segue.*

Stima

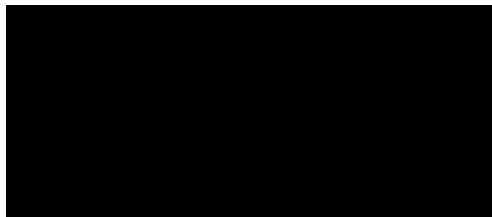
SUC residua a corpo

€. 30.743,20

Pertanto era stato espresso un valore su quanto realisticamente poteva, praticamente ed eventualmente, essere messo a cantiere come ampliamento delle superfici esistenti, escludendo la teorica possibilità di ritagliare un lotto a se stante di almeno mq 2,000,00; detto valore pari ad €. 30.473,20 quindi non era la mera valutazione della Suc residua teorica, ma l'espressione di una valutazione a corpo di quanto potenzialmente realizzabile e che ad oggi, nonostante la riduzione catastale della superficie, può rimanere confermato.

Gubbio, 09/09/2024

Giuseppe Lepri architetto



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Dati della richiesta	Comune di GUBBIO (Codice:E256)
	Provincia di PERUGIA
Catasto Terreni	Foglio: 136 Particella: 181

Area di enti urbani e promiscui dal 12/08/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	ENTE URBANO	55 77		Euro 0,00	Euro 0,00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/08/2024 Pratica n. PG0100504 in atti dal 12/08/2024 IST. 100485/2024 (n. 100485.1/2024)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE; di stadio: Variazione su istanza di parte del 12/08/2024 acquisita agli atti al prot. n. PG0100485 del 2024 VARIAZIONE SUPERFICIE DERIVANTE DA CORREZIONE RIPARTIZIONE SUPERFICI RELATIVA AI SEGUENTI TIPI DI AGGIORNAMENTO: TF492/79 - TF 4381/80 - TF 1651/83 - TF 3026/83 - TM 358/2001 - TM 247423/2012							

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E256 - Foglio 136 - Particella 181/

Area di enti urbani e promiscui dal 04/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	ENTE URBANO	81 27				Tipo Mappale del 04/09/2012 Pratica n. PG0247423 in atti dal 04/09/2012 presentato il 25/08/2012 (n. 247423.1/2012)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Area di enti urbani e promiscui dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	ENTE URBANO	81 27				VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 Pratica n. PG0435181 in atti dal 24/11/2011 (n. 12042.1/2011)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010							

Area di enti urbani e promiscui dal 27/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	136	181		-	ENTE URBANO	81 27				FRAZIONAMENTO del 27/06/2001 Pratica n. 22885 in atti dal 27/06/2001 (n. 358.1/2001)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:136 Particella:1142 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 26/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	136	181		-	ENTE URBANO	83 40				Variazione del 26/06/2001 Pratica n. 66754 in atti dal 26/06/2001 (n. 460788.1/2001)
Notifica						Partita	1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Area di enti urbani e promiscui dal 31/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	ENTE URBANO	83 40				VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/2001 Pratica n. 162058 in atti dal 31/05/2001 ISTANZA 153282/2001 (n. 153282.1/2001)	
Notifica						Partita		1			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	SEMIN 4 ARBOR	83 40	B25	L. 37.530	L. 58.380	FRAZIONAMENTO del 01/01/1970 in atti dal 10/10/1994 (n. 3026.2/1983)	
Notifica						Partita		3983			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:136 Particella:698 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	SEMIN 4 ARBOR	1 11 40	B25	L. 50.130	L. 77.980	FRAZIONAMENTO del 01/01/1970 in atti dal 10/10/1994 (n. 1651.1/1983)	
Notifica						Partita		3983			
Annotazioni				di stadio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:136 Particella:681 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	SEMIN 4 ARBOR	89 40	B25	L. 40.230	L. 62.580	FRAZIONAMENTO del 27/02/1981 in atti dal 16/01/1986 F F (n. 84384)	
Notifica						Partita		3983			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:136 Particella:652 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/08/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	136	181		-	SEMIN 4 ARBOR	1 14 90	B25	L. 51.705	L. 80.430	FRAZIONAMENTO del 24/08/1979 in atti dal 16/01/1986 [REDACTED] F F (n. 86583)	
Notifica						Partita		3983			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:136 Particella:642 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	136	181		-	SEMIN 4 ARBOR	1 16 80	B25	L. 52.560	L. 81.760	Impianto meccanografico del 10/05/1977

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Notifica		Partita	3983		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a GUBBIO (PG) il 15/05/1945	██████████	(99) Da verificare fino al 31/05/2001
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/03/1984 Pubblico ufficiale ██████████ F F Sede GUBBIO (PG) Repertorio n. 80534 Sede GUALDO TADINO (PG) Registrazione n. 706 registrato in data 27/03/1984 - n. 6755.1/1984 in atti dal 10/10/1994			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████; Fu Ubaldo	██████████	(99) Da verificare fino al 23/03/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 10/05/1977			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Da: [REDACTED]
A: [REDACTED]

Ricevuto: 09/09/2024 alle 18:42

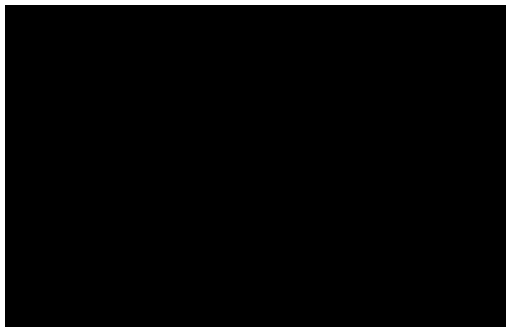
Oggetto: RELAZIONE DI PRECISAZIONE

Allegati: 2024.09.09 RELAZIONE DI PRECISAZIONE.pdf (123 KB) , VISURA AGGIORNATA [REDACTED].pdf (22 KB) , 2024.09.09 RELAZIONE DI PRECISAZIONE.pdf.p7m (125 KB)

Egr. Dr. Benvenuto
in allegato la relazione in oggetto e la visura catastale aggiornata.
Rimanendo a disposizione ringrazio e porgo cordiali saluti

Giuseppe Lepri

a r c h i t e t t o



RELAZIONE TECNICA

Concordato Preventivo n. 7/2015 - Tribunale di Perugia

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI GUBBIO

FRAZIONE MOCAIANA

Preg.mo Commissario Liquidatore

Dr. [REDACTED]

in riferimento all'incarico da Lei ricevuto, finalizzato ad ottenere la conformità catastale del complesso immobiliare sito in Mocaiana, nonché ad effettuare tutti gli approfondimenti e verifiche necessarie su titoli di provenienza, gravami ed eventuali servitù, nell'interesse della procedura, per la fase di liquidazione, si relaziona qui di seguito sul lavoro svolto e sulle conclusioni a cui sono giunto a seguito delle verifiche ed indagini effettuate.

In premessa occorre ricordare che l'incarico non prevede alcun tipo di verifica in merito alla conformità edilizia dei fabbricati costituenti il complesso; ne deriva anche che l'accatastamento eseguito è stato effettuato al solo scopo di attribuire una rendita certa - ed una planimetria catastale conforme allo stato di fatto - ai fabbricati già oggetto di fotoidentificazione, cui l'Ufficio catastale aveva attribuito rendita presunta.

L'accatastamento pertanto ha il solo scopo di rendere possibile la vendita in fase di liquidazione giudiziale, lasciando però al futuro proprietario tutte le verifiche in merito alla conformità o meno delle singole porzioni ed eventualmente alla sanabilità o meno delle difformità rilevate.

In tale ottica, non avendo il CTU Arch. Lepri fornito documentazione relativa allo stato autorizzato dell'edificio iniziale (attuale subalterno 1 della particella n. 181), non è stato possibile effettuare verifiche di conformità catastale su tale corpo di fabbrica, in riferimento alla planimetria catastale già in atti, la cui presentazione risale al 19/08/1988.

Premesso ciò, si indica innanzitutto la identificazione catastale aggiornata dei beni:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Gubbio

foglio	particella	sub.	categoria	consistenza	rendita	note
136	181	1	C/2	1.000 mq	€ 2.065,83	porzione originaria, edificata negli anni '80
136	181	5	C/2	345 mq	€ 605,80	ampliamento uso magazzino realizzato inizio anni 2000
136	181	6	C/2	32 mq	€ 66,11	annesso uso magazzino e laboratorio realizzato dopo il 2005
136	181	7	C/2	72 mq	€ 148,74	annesso uso archivio e uffici, realizzato dopo il 2005
136	2141	3	C/7	202 mq	€ 79,29	tettoia con struttura precaria, realizzata negli anni '90
136	2247	-	area urbana	135 mq	-	rata di area verde-giardino, collegata con part. 361 C.T.

CATASTO TERRENI - Comune di Gubbio

foglio	particella	qualità	classe	superficie catastale
136	181	ente urbano	-	8.127 mq
136	361	seminativo arborato	4	299 mq
136	2141	ente urbano	-	1.095 mq
136	2247	ente urbano	-	135 mq
TOTALE				9.656 mq

Per le motivazioni meglio spiegate in seguito i beni inseriti nelle caselle con le due diverse colorazioni andranno a formare due lotti autonomi.

A complemento si rimanda alle visure catastali attuali e storiche (**All. n. 1 - visure catastali complesso Gubbio - Mocaiana**).

Si precisa da ultimo che l'introduzione in mappa dei corpi di fabbrica fotoidentificati era già stata effettuata su iniziativa della proprietaria con T.M. n. PG0247423 del 25/08/2012 (per la particella n. 181) e T.M. n. PG0261025 del 11/09/2012 (per la particella n. 2141).

PROVENIENZA IMMOBILIARE E CONSISTENZA ATTUALE:

L'area di cui la particella n. 181 venne donata dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] al Sig. [REDACTED] [REDACTED] insieme a maggiore consistenza di beni, con atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 80534/22477 del 23/03/1984, trascritto a Perugia al n. 6118 di formalità in data 19/04/1984 (**All. n. 2 - copia atto di donazione Notaio Dr. [REDACTED] rep. 80534/22477 del 1984**).

La particella aveva all'epoca una superficie catastale complessiva di mq 8.340, poi ridottisi agli attuali mq 8.127 con frazionamento del 2001 e contestuale creazione della particella n. 1142, nel frattempo alienata (venduta a [REDACTED] con atto trascritto il 11/06/2002 al n. 10028 di formalità).

Con il medesimo atto si è prodotta anche la donazione dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] al figlio Sig. [REDACTED] dell'area di cui le particelle n. 361 e 362 (quest'ultima divenuta particella n. 2141 a seguito di introduzione in mappa della entrostante tettoia, avvenuta successivamente alla fotoidentificazione ed attribuzione di rendita presunta), avente all'epoca una superficie catastale di mq 1.480, poi meglio precisata in mq 1.230, rimasta invariata fino alla recente introduzione del frazionamento che ha dato origine alla attigua particella n. 2247, che ha ridotto quindi la superficie della particella in oggetto agli attuali mq 1.095.

Alla attuale proprietaria, poi, i beni sono pervenuti in forza dei seguenti atti:

- Atto di conferimento di impresa familiare in società in accomandita semplice di contestuale costituzione, Notaio Dr. [REDACTED] rep. 12982/2620 del 31/08/1993, trascritto a Perugia al n. 11751 di formalità in data 15/09/1993, con il quale i beni vengono conferiti nella società

"██████████ di ██████████ & C. S.a.s." (**All. n. 3- copia atto di conferimento di impresa familiare in S.a.s. di contestuale costituzione**).

- Atto di trasformazione societaria (da società ██████████ di ██████████ e C. S.a.s. a ██████████ S.p.a.) Notaio Dr. ██████████ rep. 113297/16133 del 28/09/2005, trascritto a Perugia al n. 18916 il 5/10/2005.
- Verbale di assemblea straordinaria Notaio Dr. ██████████ rep. 92302/36722 del 25/07/2017, trascritto a Perugia al n. 15347 in data 23/08/2017 (trasformazione da ██████████ S.p.a. a ██████████ Srl).

Occorre precisare che per la particella 362 (da cui deriva la attuale particella n. 2141) nei vari passaggi venne indicata la superficie non corretta di mq 230 anziché mq 1.230 fino al momento in cui, nel 2012, la superficie stessa venne appunto rettificata con variazione d'ufficio prot. PG0258663 del 27/08/2012 (su istanza 247529/2012 in riferimento al T.F. 3026/83).

A complemento descrittivo si allega foto aerea con sovrapposizione di mappa catastale, l'estratto di mappa, gli elaborati planimetrici catastali e le planimetrie catastali attuali di tutte le porzioni che saranno comprese nella vendita giudiziaria (**All. n. 4 - foto aerea, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali**).

Giova precisare che allo stato attuale il confine delle aree pertinentziali così come sopra identificate risulta materializzato solo su parte del perimetro.

Esso risulta invece del tutto assente in particolare lungo la linea di confine con la particella n. 493, di proprietà di ██████████ nonché lungo la linea di confine con la particella n. 642 di proprietà di ENEL S.p.a.

In riferimento a tale ultima particella si rileva anche che la cabina elettrica ancora presente in mappa catastale di fatto non è più esistente sul posto; anzi in corrispondenza della stessa nonché della piccola corte ad essa graffata risultano oggi presenti aree sistemate a servizio dei complessi edificati (piazzali, muretti, scale, piantumazioni).

CONFORMITÀ E REGOLARITÀ EDILIZIA:

Allo scrivente non è stato assegnato l'incarico di effettuare verifiche in merito alla conformità edilizia o meno dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare già identificato in precedenza; valgono pertanto le considerazioni fornite dal CTU Arch. Lepri.

In questa sede, tuttavia, occorre far rilevare che, già dalla semplice lettura dell'atto di conferimento di impresa familiare del 1993, si ricavano ulteriori dati rispetto a quelli indicati dal CTU, che nella sua relazione ha riportato che *"è stato realizzato negli anni ottanta e l'ultimo titolo autorizzativo è la C.E. n. 414/1996 rilasciata in data 13/12/1996..."*.

Infatti nel predetto atto si precisa che il fabbricato predetto "risulta iniziato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per lo stesso è stata rilasciata concessione in sanatoria in data 2 ottobre 1990 n. 302 e variante del 9 maggio 1991 n. 172".

Ferme restando le indicazioni sui due ulteriori titoli abilitativi indicati nell'atto del 1993, che andranno comunque riportati nel futuro atto di vendita, occorre tuttavia precisare che l'affermazione riportata nell'atto notarile e relativa all'inizio della edificazione in epoca anteriore al 1967 è erronea, dato che dalla consultazione della foto aerea del 1977 non si rileva la presenza dell'edificio né di porzione dello stesso.

Riguardo alla conformità catastale si può precisare quanto segue:

Le planimetrie catastali che sono state depositate recentemente (quindi quelle relative ai sub. 5, 6 e 7 della particella n. 181 e quella relativa al sub. 3 della particella n. 2141) risultano conformi allo stato di fatto dei beni.

Nulla può essere detto invece in riferimento alla conformità della planimetria di cui il sub. 1 della particella n. 181, la cui presentazione risale alla fine degli anni '80, poiché non sono state eseguite verifiche in merito.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO:

Dalla lettura del CDU prot. n. 28376 del 6/08/2020 fornito dal Liquidatore, nonché dall'esame

della cartografia di P.R.G. vigente, è possibile ricavare che:

- l'area di sedime degli edifici e la quasi totalità di quella ad essi pertinenziale ricadono in macroarea urbana *"tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo 1"* prevalentemente per attività, regolamentata dagli art. 51 e 52 delle NTA del PRG parte operativa.
- una minima parte della particella n. 181 ricade in *"area agricola di protezione degli insediamenti"*, regolamentata dall'art. 152 delle NTA del PRG parte operativa essendo inoltre ricompresa nella disciplina della zona di rispetto dei cimiteri (art. 212 delle NTA).

GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Al momento del conferimento dei beni in società in accomandita semplice (31/08/1993) il Sig. [REDACTED] dichiarò che i beni erano liberi da pesi, oneri, vincoli, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Perugia in data 2/07/1986 al n. 1919 per finanziamento del 24/06/1986, all'epoca ancora in essere. Non essendo stata rinnovata entro il ventennio detta iscrizione è da considerare decaduta.

Per quanto riguarda le servitù, si dirà meglio in seguito.

Iscrizioni ipotecarie:

- **n. 392 del 13/02/2014:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in favore di [REDACTED] Soc. Coop. Iscritta sulla sola particella n. 181 sub.1 del foglio n. 136. Atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 701/400 del 11/02/2014. Somma capitale € 200.000,00; somma totale € 400.000,00.
- **n. 701 del 13/03/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di [REDACTED] S.r.l. con sede in Sassuolo (MO), C.F. [REDACTED] Iscritta, tra maggiore consistenza di beni, anche sulle particelle n. 2141 sub. 1 (oggi sub. 3); particella n. 181 sub. 1, sub. 2, 3 e 4

(oggi sub. 5, 6 e 7). Atto giudiziario Tribunale di Modena rep. 1298/2015 del 23/02/2015.

Somma capitale € 6.274,31; somma totale € 10.000,00.

- **n. 1268 del 29/05/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di [REDACTED] S.p.a. Iscritta, tra maggiore consistenza di beni, anche sulle particelle n. 2141 sub. 1 (oggi sub. 3); particella n. 181 sub. 1, sub. 2, 3 e 4 (oggi sub. 5, 6 e 7). Atto giudiziario Tribunale di Perugia rep. 1747 del 19/05/2015. Somma capitale € 124.049,13; somma totale € 150.000,00.
- **n. 1789 del 15/06/2015:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di [REDACTED] S.p.a. Iscritta, tra maggiore consistenza di beni, anche sulle particelle n. 2141 sub. 1 (oggi sub. 3); particella n. 181 sub. 1, sub. 2, 3 e 4 (oggi sub. 5, 6 e 7). Atto giudiziario Tribunale di Perugia rep. 1334/2015. Somma capitale € 633.511,15; somma totale € 800.000,00.

A complemento si allega stampa delle n. 4 iscrizioni ipotecarie sopra riportate (**All. n. 5 - stampa note di iscrizione**).

Trascrizioni cancellabili a seguito di vendita giudiziaria:

- **n. 17060 del 4/11/2015:** decreto di ammissione a Concordato Preventivo, emesso da Tribunale di Perugia - Ufficio Fallimentare, rep. 3903/2015 del 27/07/2015; formalità trascritta in favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] S.p.a. Nella nota sono stati indicati tutti i beni oggetto della presente relazione.

Trascrizioni che seguono i beni anche successivamente alla vendita giudiziaria (servitù):

- **servitù di passaggio:** di cui l'atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 71277 del 27/02/1981, trascritto a Perugia al n. 4355 del 28/03/1981, con il quale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendettero ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente le aree di cui le particelle n. 652 e 653 del foglio n. 136. La servitù di passaggio pedonale e carrabile veniva costituita a carico della particella n. 181 *"a partire da metri 6 dal confine lato nordovest per una larghezza di metri 4"*.

- **servitù di transito e di elettrodotto:** per le linee in entrata ed in uscita, di cui l'atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 110598 del 21/04/1988, trascritto a Perugia al n. 6585 in data 19/05/1988, con il quale [REDACTED] ha ceduto ad ENEL "*piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica con spazio annesso*" (attuale particella n. 732). Nell'atto infatti si dice che "*a favore dell'immobile viene costituita servitù di transito e di elettrodotto per le linee in entrata ed in uscita, attraverso ed a carico della limitrofa proprietà del venditore*".

A complemento si allega stampa delle n. 2 trascrizioni sopra descritte (**All. n. 6 - stampa note di trascrizione**).

Infine si ritiene che sussista, per destinazione di buon padre di famiglia, servitù di passaggio a carico della particella n. 181, di proprietà della [REDACTED] S.r.l., a favore della particella n. 493, di proprietà di [REDACTED] poiché entrambe le aree inizialmente erano di proprietà di [REDACTED] Egli inizialmente conferì in società (nel 1993), insieme a maggiore consistenza di beni, la particella n. 181, rimanendo proprietario della particella n. 493, per accedere alla quale necessariamente doveva transitare entro la particella n. 493. Successivamente, nel febbraio 2016, ha alienato anche la particella n. 493.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della migliore appetibilità commerciale dei beni, per la vendita liquidatoria, si ritiene corretto segnalare che, a parere dello scrivente, sarebbe opportuno procedere alla formazione di due lotti autonomi.

Infatti l'area a destinazione zona verde - giardino, corrispondente alle attuali particelle n. 361 e 2242 del foglio n. 136, estesa su di una superficie catastale complessiva pari a mq 434, risulta fisicamente separata dal resto del compendio e non collegata né collegabile con lo stesso poiché posta a quota più alta rispetto alla residua superficie, che costituisce invece la corte pertinenziale del complesso artigianale-produttivo in cui sono inseriti tutti gli edifici.

Detta area, di forma irregolare e che si sviluppa nelle immediate vicinanze e nell'intorno della cabina elettrica di cui la particella n. 732, è pressoché pianeggiante e si presenta in gran parte inerbita, con alcune piante ornamentali e d'alto fusto.

E' delimitata a valle (verso la particella n. 2141) da muro di sostegno con sovrastante recinzione in paletti metallici e rete a maglia rigida, mentre è indistinta ed in continuità con area di caratteristiche del tutto similari sul lato ovest, sviluppata entro la particella n. 493, di proprietà di terzi.

In definitiva, tenuto conto che l'area di cui le particelle n. 361 e 2247 non ha alcuna attinenza né complementarietà con i residui beni, tenuto altresì conto che potrebbe avere appetibilità commerciale per i proprietari della attigua area di cui la particella n. 493, con cui è posta in continuità fisica e funzionale, si ritiene opportuno e proficuo per la procedura che essa vada a formare un lotto autonomo per la vendita giudiziaria.

Quanto al valore bisogna ovviamente considerare che quello complessivo resta pari all'importo determinato dal CTU Arch. Lepri e pari ad € 571.781,20.

Per la determinazione della quota parte da attribuire all'area di cui le particelle n. 361 e 2247 occorre riportare le seguenti considerazioni.

- l'area predetta costituisce una pertinenza di un edificio abitativo plurifamiliare, posto nelle immediate vicinanze, censito al C.F. del Comune di Gubbio al foglio n. 136 particella n. 349 subb. 1 e 2;
- l'edificio di cui sopra dispone già di area pertinenziale disposta su due lati; quella in oggetto rappresenta un ampliamento della corte già presente, sviluppantesi all'interno della particella n. 493;
- per detti motivi si ritiene che, ai fini della determinazione del "peso" estimativo dell'area, possa utilizzarsi il criterio fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le *“pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare”* pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece

l'eccedenza al 2 %. Nel caso in oggetto l'area oggetto di stima può essere considerata appunto la quota eccedente la superficie delle unità immobiliari. Pertanto, a fini estimativi, si ritiene opportuno ponderarla al 2 %;

- dal punto di vista estimativo, quindi, la superficie dell'area di cui le particelle n. 361 e 2247, estesa su mq 434 di superficie catastale, corrisponde a mq 8,68 di superficie ragguagliata, confrontabile direttamente con la superficie delle unità abitative a cui fa riferimento.
- per queste ultime, non conoscendo stato e dotazioni attuali, si adotta cautelativamente il valore medio desumibile dal listino immobiliare del IV trimestre anno 2020, contenente i valori accertati presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Perugia. Detto listino, per abitazioni poste nelle zone periferiche del Comune di Gubbio, appartenenti alla categoria "abitabile", indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00. Si adotta pertanto il valore medio pari ad € 500,00.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'area di cui le particelle n. 361 e 2247 risulta pari ad € 4.340,00 (= €/mq 500,00 x mq 8,68).

Ne deriva che il valore complessivo dei restanti beni costituenti il complesso immobiliare ad uso artigianale e produttivo di proprietà della █████ S.r.l. risulta pari ad € 567.441,20 (= € 571.781,20 - € 4.340,00).

DESCRIZIONE DEI BENI PER GLI ESPERIMENTI DI VENDITA:

Si riporta qui di seguito una ipotesi di identificazione e descrizione del compendio immobiliare, suddiviso in due lotti, che il Liquidatore potrà utilizzare per la vendita, come da considerazioni sopra riportate.

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, con sede in Gubbio, C.F. [REDACTED] su complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale, sito in Comune di Gubbio, Frazione Mocaiana, via dell'Assino, censito al C.F. del Comune di Gubbio al foglio n. 136 particella n. 181 sub. 1, categoria C/2, rendita catastale € 2.065,83, particella n. 181 sub. 5, categoria C/2, rendita catastale € 605,80; particella n. 181 sub. 6, categoria C/2, rendita catastale € 66,11; particella n. 181 sub. 7, categoria C/2, rendita catastale € 148,74; particella n. 2141 sub. 3, categoria C/7, rendita catastale € 79,29, con area di sedime e pertinenza censita al C.T. del predetto Comune al foglio n. 136 particelle n. 181 e 2141, per una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari a Ha 0.92.22. Trattasi di complesso edificato in più tempi, a partire dagli anni '80 del secolo scorso, realizzato per lo più con strutture in c.a.p., o con pannelli sandwich, destinato in parte a mostra e punto vendita ed in parte a magazzini e depositi, il tutto entro una ampia corte pertinenziale, di forma irregolare, in parte recintata ed in parte con confini non materializzati, solo in parte sistemata. Secondo quanto desumibile dalla CTU espletata vi sono difformità edilizie e non è stato rilasciato il certificato di agibilità. L'area di sedime e pertinenziale ricade per la quasi totalità in zona urbana "tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo 1" prevalentemente per attività ed in minima parte (spigolo nordovest della particella n. 181) in "area agricola di protezione degli insediamenti", ricompresa anche nella disciplina della zona di rispetto dei cimiteri. I beni sono gravati da servitù come da trascrizioni n. 4355/1981 e 6585/1988 nonché servitù di passaggio in favore della particella n. 493 per destinazione di buon padre di famiglia. Il tutto a confine con: via pubblica, residua proprietà [REDACTED] S.r.l., [REDACTED] S.a.s. su più lati, ENEL S.p.a., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.a.

Valore: € 567.441,20

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, con sede in Gubbio, C.F. [REDACTED] su rata di terreno sita in Comune di Gubbio, Frazione Mocaiana, censita al C.T. del Comune di Gubbio al foglio n. 136 particelle n. 361 e 2247, estese su di una superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.04.34. La rata di cui la particella n. 2247 del foglio n. 136 è anche censita al C.F. come area urbana, di superficie catastale pari a mq 135, senza redditi. Trattasi di piccola rata di terreno pianeggiante, con accesso da via pubblica, di forma irregolare, delimitata a valle da muro di sostegno e recinzione sovrastante; indistinta sul lato ovest rispetto ad altra area di proprietà di terzi. L'area è attualmente inerbita, con soprassuolo di piante d'alto fusto e piante ornamentali. L'area ricade in zona urbana "tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo 1" prevalentemente per attività. I beni sono gravati da servitù come da trascrizione n. 6585/1988. Il tutto a confine con: via pubblica, residua proprietà [REDACTED] S.r.l., ENEL S.p.a., [REDACTED] [REDACTED] s.a.

Valore: € 4.340,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 29 marzo 2021

Allegati n. 7

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli