Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice Delegato

Dott.ssa Stefania Monaldi

Concordato Preventivo n. 54/2024 R.G. – RENZINI SRL

Commissari Giudiziali: Dott. Roberto Coscia e Avv. Ivano Briganti

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BENI RENZINI SRL

CANTINA ED UNITÀ ABITATIVA

COMUNE DI ALBEROBELLO



Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

Si tratta di beni siti in Comune di Alberobello, comprendenti un edificio a destinazione cantina, con rata di corte scoperta antistante e corpi di fabbrica accessori, oltre a piccolo edificio terra-cielo, a destinazione abitativa, in stato di fatiscenza, con rata di corte scoperta pertinenziale, in via Due Macelli n. 2 - 8 ed in viale Putignano n. 13 e 15.

°°°

INDIVIDUAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Comune di Alberobello (Catasto Fabbricati)

Cat.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	R.C.
F	25	31	1	A/4	2	4,5 vani	79 mq	€ 199,87
F	25	196 - 526	-	D/1	-	-	-	€ 10.845,59
F	25	338	-	C/2	4	120 mq	157 mq	€ 452,42

L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra elencate è: **RENZINI S.P.A.** Non sono state eseguite le volture catastali a seguito di atto di trasformazione in società a responsabilità limitata, Notaio Dr. Pasqualini del 27/07/2024, non trascritto, registrato il 31/07/2024, prot. 51437 del 1/08/2024 registro imprese.

Comune di Alberobello (Catasto Terreni)

Cat.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superf.	R.D.	R.A.
T	25	31	ente urbano	-	0.01.09	-	-
T	25	196	ente urbano	-	0.16.12	-	-
T	25	526	ente urbano	-	0.06.75	-	-
T	25	338	ente urbano	-	0.07.06	-	-

Confini: via pubblica, Società Vinicola Lippolis, Comune di Alberobello, Tinelli F., Perta R.,salvo altri.

In **allegato n. 1** è prodotta la documentazione catastale dei beni.

La presentazione della planimetria catastale della cantina risale al febbraio 1995, dunque all'epoca nella quale sono stati eseguiti i lavori di cui all'ultimo titolo abilitativo rilasciato; per tale motivo vi è sostanziale conformità tra quanto rappresentato graficamente e quanto oggi visibile; al piano primo la situazione si presenta diversa a causa della avvenuta realizzazione, in epoca successiva, di divisori leggeri che hanno consentito di dare vita al percorso espositivo - museale di cui si dirà in seguito. Tuttavia, per quanto è stato

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

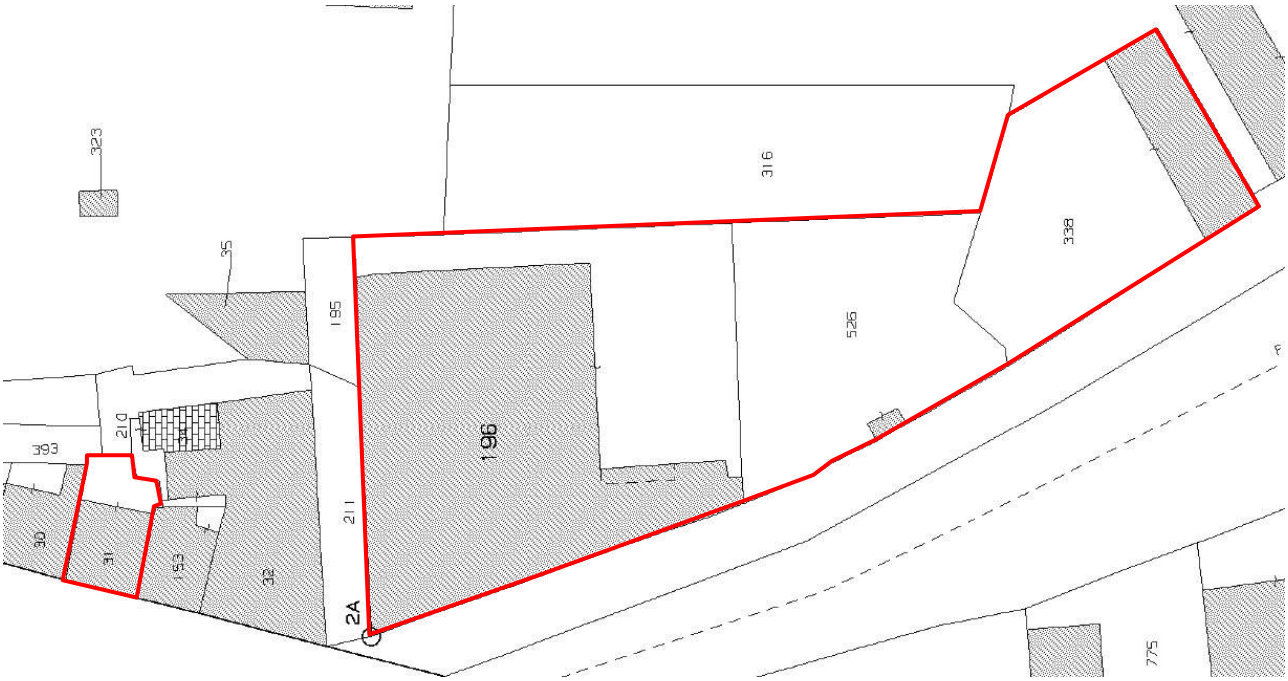
DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

possibile verificare, dette modifiche non riguardano aspetti strutturali e risultano amovibili.

La planimetria del locale seminterrato, di cui la particella n. 338, risale all'anno 1990 e mostra sostanziale conformità.

La planimetria catastale della porzione abitativa è stata presentata nell'anno 1942, risale quindi all'impianto del Catasto Fabbricati. Nonostante il lungo tempo intercorso, considerato che l'unità immobiliare non è mai stata interessata da lavori di ristrutturazione ed adeguamento (è a tutt'oggi priva del bagno), appare sostanzialmente conforme allo stato attuale, anche se sul lato di viale Putignano oggi sono presenti due ingressi pedonali, anziché uno solo, come indicato in planimetria catastale.



Estratto di mappa

PROVENIENZA

Con atto di vendita Notaio Dr. Amoruso rep. 76757/15937 del 20/12/1990, trascritto a Bari in data 18/01/1991 al n. 2829 di formalità, i Sig.ri Lippolis Luigi, Lippolis Angelo Vito, Turi Stella, Lippolis Giuseppina Maria Adelaide, Lippolis Adelaide Marisa, Lippolis Vito, Lippolis Angelina e Simeoni Maria Valeria hanno venduto alla società **ALBEA S.r.l.**, con sede in Alberobello, alla via Due Macelli n. 8, C.F. 04161050721, un fabbricato ad uso industriale ed un locale ad uso deposito. Pur non citando nella descrizione dei beni il piccolo edificio abitativo, esso viene inserito tra i beni come particella n. 30 subalterno n. 1 (poi divenuta particella n. 31 per rettifica di errore commesso all'impianto nella attribuzione degli identificativi, introdotta a seguito di istanza nel 1994).

Con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Amoruso rep. 123776 del 13/06/2003 è avvenuta la cessione delle quote societarie della società ALBEA S.r.l. dai Sig.ri Lippolis Vito (che deteneva il 40 % delle stesse) e Simeoni Maria Valeria (che deteneva il 60 % delle stesse) alla società **DIERRE S.r.l.**, con sede in Umbertide,

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

Loc. Montecastelli, C.F. 01887770541. In conseguenza dell'atto la DIERRE S.r.l. è divenuta unica socia della società ALBEA S.r.l.

Con verbale di assemblea straordinaria Notaio Dr. Paolo Biavati rep. 317633/37080 del 29/12/2005, trascritto a Bari al n. 2614 di formalità in data 30/01/2006, si è proceduto con il conferimento di beni da parte di ALBEA S.r.l. in **AGRIBON S.r.l.**, con sede in Alberobello, C.F. 02035820543; a seguito di detto conferimento la ALBEA S.r.l. è divenuta titolare di una quota del valore nominale di € 1.210.000,00 su di un capitale sociale pari complessivamente ad € 1.605.000,00.

Con atto di scissione Notaio Dr.ssa Elisabetta Carbonari rep. 13804/7072 del 28/11/2011, trascritto a Bari al n. 34421 di formalità, in data 16/12/2011, è avvenuta la scissione parziale della AGRIBON S.r.l. mediante trasferimento di parte del suo patrimonio nella società RENZINI S.p.a., con sede in Umbertide, Frazione Montecastelli C.F. 02849350547. In particolare, con l'atto predetto, è stato assegnato alla **RENZINI S.p.a.**, tra l'altro, il ramo d'azienda, già di AGRIBON S.r.l., comprendente il complesso immobiliare ubicato in Comune di Alberobello e comprendente un appartamento sito in via provinciale Putignano, l'opificio industriale (cantina) in via dei Due Macelli ed il locale ad uso deposito anche esso sito in via dei Due Macelli. I beni erano censiti al C.F. al foglio n. 25 particella n. 31 subalterno 1, particella n. 196 e 526 graffate, particella n. 338

La Società Renzini S.p.a. si è infine trasformata in **RENZINI S.r.l.** con atto Notaio Dr. Pasqualini del 27/07/2024, non trascritto, registrato il 31/07/2024, prot. 51437 del 1/08/2024 registro imprese.

DESCRIZIONE ANALITICA

CANTINA:

Si tratta di un ampio edificio, con corpo centrale distribuito su due livelli, costituente volume di notevole sviluppo, posto a ridosso del tracciato stradale, cui si affianca, in prolungamento sul lato sud e sempre a ridosso di via Due Macelli, l'ala di forma allungata entro cui si dispongono tre piccoli locali uso ufficio, con servizio igienico e locale entro cui è il quadro di comando della pesa a pedana interrata.



Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

L'edificio ha copertura in piano, fatta eccezione della zona est che invece presenta copertura a volta. Le due porzioni hanno caratteristiche costruttive ed architettoniche leggermente diverse, come si dirà meglio.




La produzione vitivinicola si svolge, oggi come peraltro fin dagli anni '70 del secolo scorso, interamente al piano terra dell'edificio insistente entro la particella n. 196, con l'utilizzo accessorio di aree di stoccaggio ricavate nell'area scoperta circostante l'edificio stesso.




L'accesso da via Due Macelli può avvenire da due ampie aperture carrabili, con cancelli metallici, in mediocre stato; la recinzione, lungo via Due Macelli è realizzata con muretto e sovrastante ringhiera metallica.

Il piano terra dell'edificio, di vetusta realizzazione, è suddiviso in due zone: la prima, più ampia e sviluppata verso via Due Macelli, ha forma trapezoidale, con lo spazio interno scandito da una doppia fila di colonne, che sorreggono archi in pietra leccese a vista, entro cui si sviluppano le volte salentine ribassate, in laterizi intonacati; l'altra, distale rispetto alla via pubblica, ha forma rettangolare, con una fila di colonne centrale da cui si dipartono gli archi, intonacati, entro cui si sviluppano le volte salentine a stella, in laterizi a vista, di notevole pregio ed impatto visivo. Il pregevole effetto architettonico è attenuato dalla presenza delle cisterne, ingombranti ed assiepate nello spazio disponibile, nonché dalla presenza della pavimentazione di tipo industriale e dall'invasività delle tubazioni e dell'impiantistica a servizio della attività vinicola. L'altezza interna

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

dei locali raggiunge il massimo al centro delle volte, ove vi è una altezza utile pari a m 5,70 circa; l'altezza media può essere posta pari a m 5,0 circa.





Nella zona a ridosso della via pubblica è allestita un'area espositiva e destinata alla commercializzazione del vino, a lato della quale è anche il montacarichi nonché altra zona, ove, in epoca alquanto recente, è stato realizzato un soppalco, con struttura metallica autonoma, utilizzato anche per lo stoccaggio delle barrique e quale zona di degustazione.



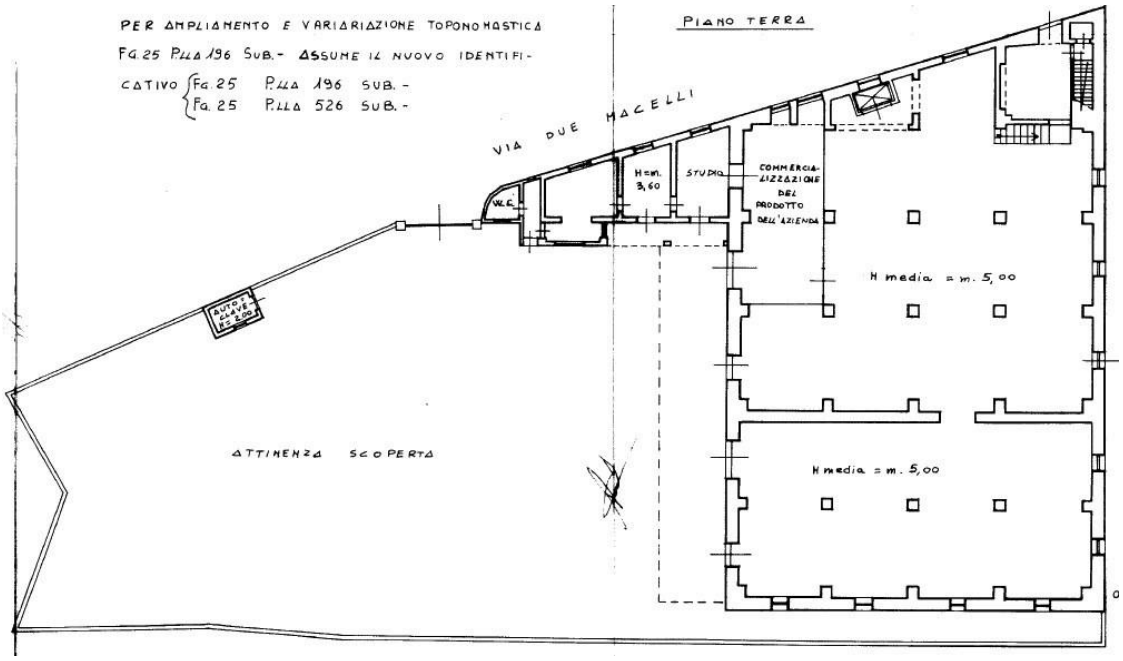
Sul lato sud, verso il piazzale interno, si posizionano quattro aperture carrabili, con infisso metallico avvolgibile, in mediocre stato; in cattivo stato versa poi la pensilina esterna, che occupa tutta la larghezza della parete sud. Esternamente l'edificio è intonacato; in corrispondenza della parete che affaccia su via Due Macelli è presente una decorazione che raffigura una delle vie del centro storico di Alberobello, con gli inconfondibili trulli.

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

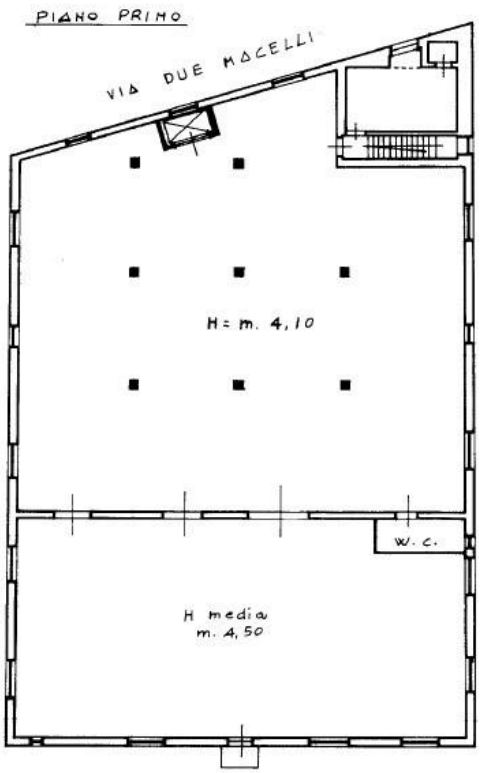
DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it



Planimetria cantina e zona uffici - PIANO TERRA

Al primo piano la suddivisione nei due locali, che sovrastano quelli del piano terra, è oggi difficilmente percepibile poiché in epoca recente e comunque successivamente al 1995, sono stati messi in opera dei divisori interni, in materiali leggeri (legno e cartongesso) così che si viene a creare una zona centrale ove si forma un passaggio ad andamento curvilineo lungo il quale è organizzato un percorso espositivo - museale incentrato sulla storia della viticoltura e della produzione del vino, con attrezzature e fotografie storiche. Detto percorso termina in corrispondenza delle aperture che danno accesso all'ampia sala sul retro, open-space utilizzabile per riunioni, convegni e degustazioni. La zona centrale adibita ad esposizione, poi, è attorniata da due aree laterali ad uso depositi e piccolo laboratorio-magazzino. L'accesso al primo piano avviene da una rampa di scala abbastanza angusta, che inizia in corrispondenza dell'ingresso, piano rialzato ed al civico 2 di via Due Macelli. Al primo piano, lato della rampa, è ricavato anche un locale uso ufficio, con dotazioni datate.



planimetria - PIANO PRIMO

Il primo piano è il risultato di un intervento di sopraelevazione messo in atto presumibilmente all'inizio degli

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

anni '70 del secolo scorso, con materiali e caratteristiche costruttive di quel periodo, quindi si tratta di un corpo di fabbrica privo di caratteristiche tipiche e/o di pregio. L'altezza interna varia da un minimo di m 4 circa nella zona verso via Due Macelli, ad un massimo di m 6 circa in corrispondenza del colmo della volta, nel locale sul lato est.









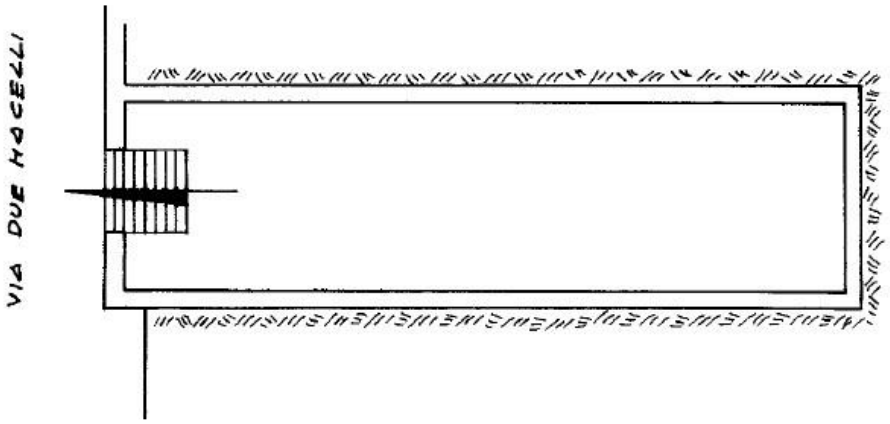
La pertinenza esterna presenta fondo in gran parte bitumato, ma ha conformazione che non trova pieno riscontro in mappa catastale, dato che, stante l'assenza di materializzazione fisica delle linee catastali, l'area effettivamente in utilizzo alla cantina si è estesa a danno della attigua particella n. 316, di proprietà di terzi.
Il piazzale risulta infatti allargato e reso pianeggiante grazie alla presenza di un muro di sostegno, con andamento obliquo rispetto alla parete dell'edificio; nel contempo una piccola porzione dell'area scoperta di cui la particella n. 196, sul lato est dell'edificio, è di fatto in continuità con il piazzale pertinenziale dell'edificio di cui la particella n. 39, di proprietà di terzi. Insomma lo stato dei luoghi e relativo stato di godimento ed utilizzo delle aree non è in linea con le risultanze catastali e l'effettiva titolarità delle particelle; occorrerà pertanto verificare gli sconfinamenti e procedere con la rimessa in pristino o la regolarizzazione mediante permuta.

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

Il compendio termina poi sul lato sud con una appendice scoperta, in continuità con l'area scoperta di cui le particelle n. 196 e 526, rientrante nella particella n. 338, che comprende anche, all'estremità sud, un locale seminterrato, in stato di fatiscenza, avente accesso da via Due Macelli, a mezzo di porta metallica. Il locale, al grezzo, con pavimento in battuto di cemento e solaio in laterocemento, si presente puntellato ed ingombro di rottami e materiali costituenti rifiuto.



planimetria locale uso deposito - PIANO SEMINTERRATO





Detta porzione occupa, come detto, lo spigolo sud del compendio, a confine con via Due Macelli e con area di proprietà di terzi.

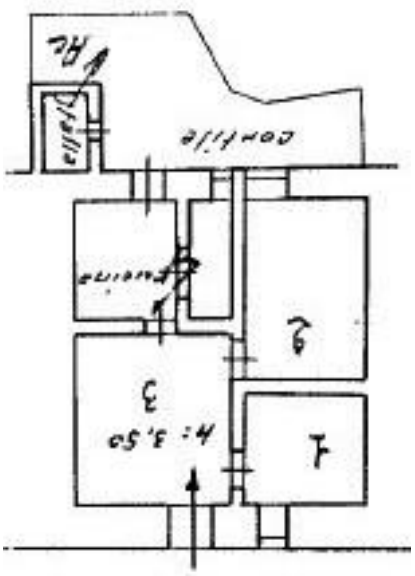
PORZIONE ABITATIVA:

Staccata dal compendio destinato a cantina e locali accessori, a pochi metri di distanza e con accesso da viale Putignano, si trova una porzione, su unico livello, a destinazione abitativa, inutilizzata da alcuni anni e di fatto inutilizzabile per l'uso cui è destinata, trovandosi in stato di fatiscenza ed essendo a tutt'oggi priva di servizio igienico. Gli impianti risultano vetusti ed inutilizzati da tempo

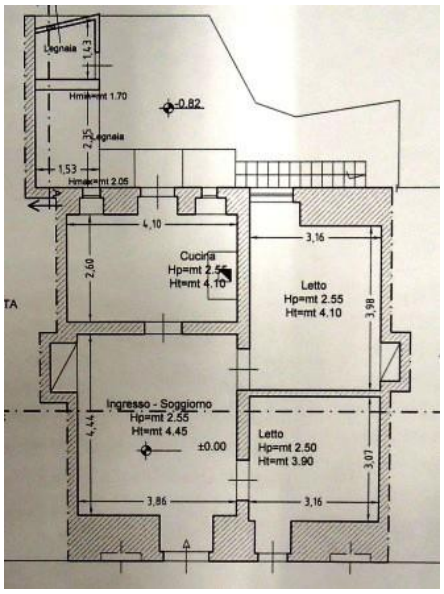
Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

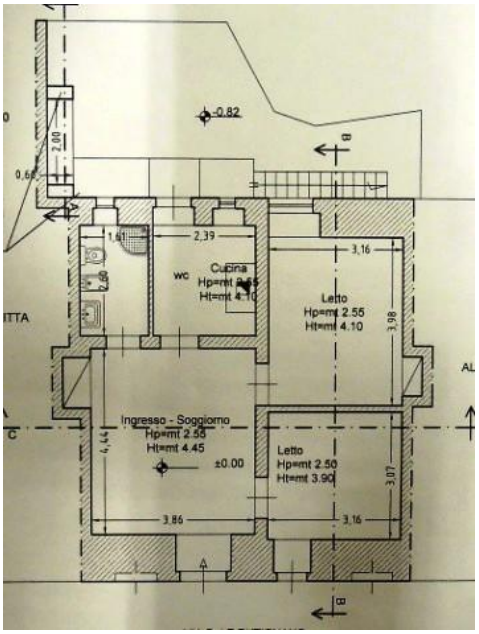
DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it



planimetria catastale
(anno 1942)



stato attuale
(P. di C. anno 2013)



stato di progetto
(P.di C. anno 2013)

Qui sopra sono messe a confronto la planimetria catastale, la cui presentazione risale agli anni '40 del secolo scorso, lo stato attuale, come risultante dal Permesso di Costruire rilasciato nel 2013 ed al quale non è stato mai dato corso, ed infine lo stato di progetto, che prevedeva la realizzazione del servizio igienico, di cui l'unità è sempre stata priva.

Rispetto alle risultanze della planimetria catastale si nota l'avvenuta creazione di un doppio accesso da viale Putignano (corrispondente ai civici 13 e 15) e l'eliminazione del tramezzo all'interno della cucina. Per il resto l'unità è suddivisa in quattro locali, con solaio a volta conica e sovrastanti finiture a chiancarelle di pietra calcarea, il tutto in stato di abbandono e bisognoso di interventi di restauro conservativo. Sul retro l'unità dispone di piccola rata scoperta, di conformazione irregolare, con piccolo annesso laterale, uso legnaia, crollato. Dalla pertinenza esterna, che affaccia sul piazzale di un complesso artigianale industriale in disuso, si diparte la caratteristica scala che conduce alle coperture a cono.

Si tratta in definitiva di una porzione abitativa da risanare e ristrutturare, non priva di elementi tipici di pregio, ma inserita in contesto non residenziale e che non valorizza affatto il bene.

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it








Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it





A complemento descrittivo si rimanda all'allegato servizio fotografico, con le foto scattate in occasione del sopralluogo svolto in data 12/12/2024.

La consistenza immobiliare viene espressa in termini di superficie convenzionale vendibile (Scv), così da renderla confrontabile con i listini e con beni comparabili; essa viene calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie quindi si considerano:

- 100 % (coefficiente 1) delle superfici calpestabili e 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 10 % (coefficiente 0,1) delle superfici scoperte di cui le rate di terreno di pertinenza esclusiva, intendendo con ciò includere nel valore ragguagliato anche le dotazioni e sistemazioni presenti.

Vengono poi adottati ulteriori coefficienti di ragguaglio, così da dare conto dell'effettivo valore delle varie porzioni omogenee, ed in particolare:

- 80 % (coefficiente 0,8) per i locali del piano primo, che hanno oggettivamente una funzionalità ed un pregio immobiliare più ridotto rispetto a quelli del piano terra; tra l'altro risulta ad oggi poco funzionale anche il collegamento dal piano terra, a mezzo di angusta rampa di scale;
- 30 % (coefficiente 0,3) per il locale seminterrato ubicato entro la particella n. 338, sia a motivo della ridotta altezza interna, sia per il cattivo stato conservativo e la situazione di fatiscenza.

Riguardo alle dimensioni, si è fatto riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi forniti dallo studio EXUP, con controlli a campione eseguiti in loco.

Sulla base dei dati ed elementi disponibili, con i criteri di cui sopra, si ricava la situazione riepilogata nel seguente prospetto:

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

foglio	part.	sub.	piano	descrizione	consistenza	coefficiente	Scv
25	31	1	T	unità abitativa, con quattro vani, da ristrutturate	62,20 mq	1	62,20 mq
25	31	1	T	piccolo annesso esterno, uso legnaia, con copertura crollata	6,40 mq	0,1	0,64 mq
25	31	1	T	rata scoperta di pertinenza, sul retro	21 mq	0,1	2,10 mq
25	196 e 526	-	T	locali per la lavorazione uve e stoccaggio vini, con zona per la commercializzazione	880,40 mq	1	880,40 mq
25	196 e 526	-	1	area espositiva, sala riunioni/degustazioni, zone a deposito e servizio igienico	900 mq	0,8	720 mq
25	196 e 526	-	T	corpo di fabbrica con uffici e servizi	70 mq	1	70 mq
25	196 e 526	-	T	area scoperte pertinenziale, con sistemazioni, piccole strutture accessorie e zone di stoccaggio	1.170 mq	0,1	117,0 mq
25	338	-	T	locale uso deposito, in stato di fatiscenza	139,50 mq	0,3	41,85 mq
25	338	-	T	area scoperta pertinenziale, con sistemazioni e zone di stoccaggio	510 mq	0,1	51,0 mq
TOTALE							**1945,19 mq**

Stato di conduzione.

La porzione immobiliare di cui le particelle n. 196 e 526, graffate, comprensiva quindi della porzione scoperta ad uso piazzale e zona di deposito, è condotta in locazione dalla società Cantina Museo Albea S.r.l., con sede in Alberobello, C.F. 07480120729, in forza di contratto di locazione di immobili ad uso diverso da abitazione datato 3 giugno 2014, con durata di sei anni a partire dal 10/06/2014 e tacito rinnovo. La scadenza sarebbe quindi al 10/06/2026. Il canone risulta pari ad € 40.000,00 annui oltre IVA di legge; è stato previsto l'aggiornamento in base alla variazione ISTAT a partire dal quarto anno di locazione (**allegato 2**).

Nel contratto è stato altresì stabilito che tutte le manutenzioni, ordinarie ed ordinarie, facciano carico al Conduttore. Erano escluse dalla locazione tre piccole porzioni, meglio perimetrate nella planimetria allegata al contratto stesso, che rimanevano in uso della concedente; in realtà al momento del sopralluogo non è stata rilevata alcuna delimitazione fisica né riserva di utilizzo da parte della affittuaria. Infine, per quanto detto, rimangono escluse dal contratto le ulteriori porzioni immobiliari di proprietà della Renzini S.r.l. corrispondenti alle particelle n. 338 e 31 sub. 1 del foglio n. 25.

Da ultimo si precisa che la affittuaria ha anche sottoscritto in data 20/10/2022 con la Renzini S.p.a. (oggi S.r.l.) un contratto di opzione di acquisto di immobile, coinvolgente tutti i beni di proprietà precedentemente

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

descritti, al prezzo di € 700.000,00, impegnandosi ad esercitare il diritto di opzione entro e non oltre il 31/12/2023.

Per quanto a conoscenza degli scriventi a tutt'oggi tale diritto non è stato esercitato.

GRAVAMI

Le verifiche ed ispezioni eseguite al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Bari hanno permesso di rilevare che i beni siti in Comune di Alberobello, precedentemente identificati e descritti, sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli (**allegato 3 - elenchi sintetici e copia nota di trascrizione**):

Iscrizioni:

- nessuna.

Trascrizioni:

- **n. 40.971 del 8/11/2024**: atto giudiziario - decreto di apertura di concordato preventivo. Formalità trascritta a favore della Massa dei creditori del Concordato Preventivo della ditta Renzini S.r.l. La formalità riguarda tutti i beni di proprietà della Società Renzini S.r.l., precedentemente descritti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Pur non avendo richiesto il rilascio del CDU, con l'applicativo disponibile sul sito del Comune di Alberobello è possibile ottenere informazioni sulla destinazione delle aree nel vigente PRG comunale nonché sull'assoggettamento a vincoli delle stesse.

Se ne ricava che le aree ricadono:

- la particella n. 31: in parte in zona D ed in particolare in sottozona "D2" aree per la piccola industria e l'artigianato, nonché, in minima parte in zona destinata ad infrastrutture viarie e ferroviarie. Quanto ai vincoli l'area ricade in gran parte in zona di rispetto stradale e ferroviario.
- la particella n. 196: in zona D ed in particolare in sottozona "D2" aree per la piccola industria e l'artigianato. Quanto ai vincoli l'area ricade in gran parte in zona di rispetto stradale e ferroviario.
- la particella n. 338: in zona D ed in particolare in sottozona "D2" aree per la piccola industria e l'artigianato. Quanto ai vincoli l'area ricade per la quasi totalità in zona di rispetto stradale e ferroviario.
- la particella n. 526: in zona D ed in particolare in sottozona "D2" aree per la piccola industria e l'artigianato. Quanto ai vincoli l'area ricade per la quasi totalità in zona di rispetto stradale e ferroviario.

A complemento descrittivo si rimanda alle anteprime di CDU e ad un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 4**).

TITOLI ABILITATIVI

A seguito della consultazione degli atti di provenienza e dell'accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Alberobello è stato possibile ricavare le seguenti informazioni:

Complesso a destinazione cantina:

- L'edificazione del corpo originario dell'edificio uso cantina (limitatamente alle porzioni al piano terra) e del

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

corpo di fabbrica a destinazione abitativa risale ad epoca antecedente il 1967; ciò lo si ricava dalle dichiarazioni riportate nei vari atti traslativi ed è del tutto plausibile stanti le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei beni.

- negli atti di provenienza viene citata anche la **Licenza Edilizia n. 6752 del 14/09/1972** riguardante i lavori di ampliamento mediante sopraelevazione dell'edificio ad uso cantina. L'Ufficio tecnico comunale non ha fornito il relativo fascicolo poiché non rintracciato nell'archivio.
- vi è poi la **Concessione Edilizia n. 28 del 3/04/1991** (prot. n. 37/91 Urb.) rilasciata alla società ALBEA S.r.l. e relativa a "*lavori di manutenzione straordinaria con creazione di pensilina all'immobile destinato a cantina vitivinicola sito in via Due Macelli*" con successiva **Autorizzazione n. 8944 del 16/03/1995** costituente autorizzazione a lavori in variante alla concessione edilizia n. 28/1991. In particolare, rispetto al progetto originario, sono state previste: la eliminazione dei muri di contenimento delle vasche per il vino previsti all'interno della zona posteriore dell'edificio; la chiusura del porticato antistante la zona uffici, limitatamente alla zona antistante l'ultimo vano che si affaccia sul porticato stesso.
- con la **Autorizzazione n. 5525 del 8/06/1994** intanto era stato consentito alla società ALBEA S.r.l. di eseguire alcuni lavori di "manutenzione ordinaria" ed in particolare: inserimento di pannelli mobili in alluminio e plexiglas necessari a delimitare alcune zone all'interno dell'area produttiva: area di vendita al dettaglio; area di imbottigliamento; deposito. Trattasi di opere interne, con divisori leggeri, di fatto oggi non più esistenti.
- **la Autorizzazione n. 11779 del 24/03/1994**, poi, riguarda i lavori di riutilizzo di una cisterna interrata esistente, da adibire a vasca per il contenimento dei "liquami" prodotti dallo stabilimento per la lavorazione delle uve e l'imbottigliamento dei bini, sito in via Due Macelli n. 8.
- Infine, in data 23/01/1996 è stata rilasciata ad Albea S.r.l. la **Autorizzazione di agibilità pratica n. 12589** relativa a "*Opificio industriale per attività vitivinicola composto da due ampi locali a piano terra per la lavorazione dei prodotti, nonché di una zona uffici sempre a piano terra composta da tre vani utili e due accessori*".

Porzione a destinazione abitativa, in stato di fatiscenza:

- L'edificazione del fabbricato risale ad epoca remota, sicuramente antecedente l'anno 1967, tanto che la conformazione e distribuzione interna dei vani risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle rappresentate nella planimetria del 1942.
- vi è poi il **Permesso di Costruire n. 51/2013** (prot. 47 del 13/03/2013) rilasciato a Renzini Dante per opere di manutenzione straordinaria e ridistribuzione degli spazi interni. Il permesso rilasciato contiene numerose prescrizioni, soprattutto a motivo del fatto che la porzione immobiliare in oggetto contiene elementi di interesse tipologico (ad es. coperture a cono, realizzate in chiancarelle, tipo "trullo"). E' di tutta evidenza che, visto lo stato attuale di fatiscenza, la proprietà non ha mai dato corso ai lavori autorizzati, nonostante la avvenuta presentazione, in data 30/05/2016, della comunicazione di proroga di due anni del permesso di costruire, motivata dal fatto che l'inquilino aveva liberato l'immobile solo a partire dal marzo 2016.

Si può in definitiva riportare che l'immobile ad uso produttivo presenta sostanziale conformità edilizia per quanto riguarda il piano terra, fatte salve alcune piccole modifiche nei divisori leggeri indicati nei titoli e non

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

più presenti od ubicati in posizione diversa.

Riguardo al piano primo, invece, la rappresentazione grafica più recente, ovvero quella riportata nelle tavole di progetto della C.E. n. 28/1991, mostra la presenza di due ampi locali, con spazi accessori, verosimilmente ad uso deposito e magazzino, anche se nei grafici non viene indicata nessuna destinazione specifica. Come detto, invece, oggi gli spazi sono organizzati con un percorso espositivo-museale, ottenuto mediante installazione, nel locale di maggiori dimensioni, di divisori leggeri, in legno, che suddividono lo spazio in più comparti. E' stato creato inoltre un disimpegno in adiacenza al servizio igienico preesistente. L'altro locale, sul lato est, è oggi destinato a zona degustazioni e sala riunioni. Si ritiene che le destinazioni impresse, anche se ottenute senza che siano stati eseguiti interventi edilizi invasivi, non trovano conformità nei titoli abilitativi; pertanto in futuro occorrerà ottenere le necessarie autorizzazioni per formalizzare l'uso che già oggi si fa di tali spazi, verificando anche la compatibilità di tale uso con le norme della pianificazione urbanistica.

Quanto alla porzione immobiliare ad uso abitativo, essa si trova sostanzialmente nello stato in cui era già dal 1942 e non è stato dato alcun seguito agli interventi autorizzati con il permesso di costruire rilasciato nel 2013.

Per tutti i dettagli ed ulteriori informazioni si rimanda alla documentazione edilizia acquisita dal Comune di Alberobello (**allegato 5**).

STIMA

Il complesso immobiliare di cui ci si occupa rientra negli asset *no-core* per i quali è prevista la dismissione. Il piano prevede quindi, tra l'altro, la vendita della cantina di Alberobello.

Alla luce di ciò si procede alla stima utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, gli scriventi si sono basati sulla conoscenza del mercato delle porzioni a destinazione artigianale-produttiva ed abitativa site nella periferia dell'abitato di Alberobello.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale come precedentemente determinata.

Un primo riferimento e supporto giunge dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che per la zona semicentrale (C1) del Comune di Alberobello indica, per il primo semestre 2024, un range di variazione dei valori per i capannoni da un minimo di €/mq 355,00 ad un massimo di €/mq 425,00; per i laboratori da un minimo di €/mq 520,00 ad un massimo di €/mq 770,00, per le abitazioni di tipo economico da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00.

La ricerca di compravendite estesa all'ultimo quadriennio, al foglio di mappa in cui ricadono le porzioni oggetto di stima ed alle categorie "A/3", "A/4", "C/2", "C/3" e "D/1" ha dato ridotti risultati, che, oltre allo stok immobiliare non molto rilevante, con ogni probabilità sono da imputare anche ad una scarsa vivacità del mercato. Peraltro sono state escluse dalle elaborazioni le vendite avvenute per decreti di trasferimento emessi nell'ambito di procedure giudiziarie. Dunque sono stati rintracciati i seguenti comparabili:

- atto trascritto al n. 8904/2022 (porzione abitativa censita al C.F. al foglio n. 25, particella n. 75 sub. 40), nel quale si registra un prezzo unitario di €/mq 1.025,00 circa. Si tratta di appartamento al piano secondo,

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

di superficie catastale pari a mq 78, facente parte di edificio realizzato nel 1968, agibile dal 1971. Si tratta quindi di porzione che verosimilmente aveva, al momento dell'atto, dotazioni e finiture datate, ma comunque da considerare abitabile. D'altro canto era anche una porzione facente parte di edificio degli anni '60, privo di elementi e caratteristiche di interesse tipologico.

- atto trascritto al n. 20.695/2023 (porzione di edificio corrispondente a locale artigianale, censito al C.F. al foglio n. 25, particella n. 11 subalterno 5), nel quale si registra un prezzo unitario di €/mq 344,00 circa. Si tratta di una compravendita che ha interessato una porzione a destinazione laboratorio artigianale, al piano seminterrato, con annesso ufficio e WC, dotato di doppio accesso, facente parte di edificio posto in adiacenza a quello oggetto di stima. Il locale è esteso su di una superficie catastale totale di 305 mq ed è stato interessato da cambio di destinazione d'uso (da deposito a locale artigianale) nell'anno 2013. Rispetto ai beni oggetto di stima è con ogni probabilità sprovvisto di elementi architettonici tipici, di pregio, ma è anche caratterizzato da una consistenza molto più ridotta, che conferisce di certo maggiore versatilità di utilizzo.
- atto trascritto al n. 37.473/2024 (porzione di edificio corrispondente a locale artigianale, censito al C.F. al foglio n. 25, particella n. 359 subalterno 7), nel quale si registra un prezzo unitario di €/mq 782,00 circa. Si tratta di una compravendita che ha interessato una porzione a destinazione artigianale, al piano seminterrato, con annesso magazzino e WC, oltre ad area scoperta antistanza e rampa carrabile, avente accesso autonomo dal civico 13 di via Due Macelli, posto nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di stima. L'unità immobiliare è estesa su di una superficie catastale totale di 409 mq (compresa l'incidenza dell'area scoperta); l'edificazione risale alla metà-fine anni '70 del secolo scorso, ma per il bene vengono segnalati interventi che hanno previsto il deposito di segnalazioni certificate di inizio attività negli anni 2022 e 2024. Si deve assumere pertanto che si tratti di porzione immobiliare in buono stato manutentivo e con dotazioni aggiornate ed efficienti. Il prezzo unitario, oltre a quanto sopra detto, con ogni probabilità ha risentito anche del fatto che l'unità immobiliare è caratterizzata da una consistenza molto più ridotta, che conferisce di certo maggiore versatilità di utilizzo.

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della zona e dagli avvisi di vendita consultabili in rete (questi ultimi limitatamente alle porzioni a destinazione abitativa), che forniscono un ulteriore supporto per il giudizio di stima.

Occorre, poi, far rilevare che i comparabili rintracciati riguardano beni immobili solo in parte confrontabili direttamente con il complesso oggetto di stima, principalmente per la consistenza (che nel caso del complesso di proprietà della Renzini S.r.l. è molto rilevante, se si considera l'immobile a destinazione produttiva), poi per lo stato conservativo (quest'ultimo con particolare riferimento alla porzione abitativa).

Dunque, volendo riepilogare gli elementi positivi e negativi che caratterizzano il complesso oggetto di stima, si può dire che, quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano:

- favorevole posizione del compendio, per accessibilità e collegamenti viari;
- presenza, sia nella cantina che nella porzione abitativa, di elementi di pregio architettonico, tipici, con opportunità di valorizzazione, previa esecuzione comunque di importanti interventi di ristrutturazione e restauro;

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

- possibilità di adeguamento e ristrutturazione di un ulteriore corpo di fabbrica (part. n. 338) attualmente in stato di fatiscenza.

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- presenza di sconfinamenti e difformità nell'utilizzo della rata scoperta pertinenziale, con necessità di riconfinare ed eventualmente rendere conforme lo stato attuale;
- necessità di regolarizzare e dare compimento, se possibile, all'attuale utilizzo degli spazi del primo piano, per il quale non vi sono precedenti edilizi autorizzativi;
- per i locali del piano primo l'accesso è disagevole, sia per le finalità legate alla divulgazione e degustazione, sia per l'utilizzo quale zona di deposito.

Risultano dunque di notevole incidenza ed impatto sia gli aspetti positivi che quelli negativi; si ritiene tuttavia che, per la porzione a destinazione produttiva, assumano maggiore rilevanza i secondi, tanto da spingere ad adottare valori unitari che si posizionano in corrispondenza dei minimi registrati nei listini e negli atti di compravendita.

Tutto ciò premesso si procede adottando i seguenti valori unitari di stima:

- €/mq 350,00 per il complesso ad uso produttivo (cantina) che corrisponde al valore minimo previsto dal range di oscillazione del listino OMI per i capannoni nonché al prezzo registrato per la compravendita di una porzione immobiliare a destinazione artigianale sita nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima;

- €/mq 650,00 per la porzione abitativa, in stato di fatiscenza, che corrisponde a due terzi circa del valore unitario presumibile che il bene assumerebbe se fosse in condizioni ordinarie, ovvero abitabile, dotato di servizio igienico, di impianti a norma e di idonee sistemazioni, anche nella rata scoperta pertinenziale.

foglio	part.	sub.	piano	descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
25	31	1	T	unità abitativa, con quattro vani, da ristrutturate	62,20 mq	€/mq 650,00	€ 40.430,00
25	31	1	T	piccolo annesso esterno, uso legnaia, con copertura crollata	0,64 mq	€/mq 650,00	€ 416,00
25	31	1	T	rata scoperta di pertinenza, sul retro	2,10 mq	€/mq 650,00	€ 1.365,00
25	196 e 526	-	T	locali per la lavorazione uve e stoccaggio vini, con zona per la commercializzazione	880,40 mq	€/mq 350,00	€ 308.140,00
25	196 e 526	-	1	area espositiva, sala riunioni/degustazioni, zone a deposito e servizio igienico	720 mq	€/mq 350,00	€ 252.000,00
25	196 e 526	-	T	corpo di fabbrica con uffici e servizi	70 mq	€/mq 350,00	€ 24.500,00
25	196 e 526	-	T	area scoperte pertinenziale, con sistemazioni, piccole strutture accessorie e zone di stoccaggio	117,0 mq	€/mq 350,00	€ 40.950,00

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

25	338	-	T	locale uso deposito, in stato di fatiscenza	41,85 mq	€/mq 350,00	€ 14.647,50
25	338	-	T	area scoperta pertinenziale, con sistemazioni e zone di stoccaggio	51,0 mq	€/mq 350,00	€ 17.850,00
TOTALE					**1945,19 mq**		**€ 700.298,50**

Emerge quindi un valore complessivo di stima pari ad € 700.298,50, arrotondabili ad € 700.000,00.
Da ultimo si può far rilevare che il tecnico di parte Dr. Paglicci Reattelli non ha formulato un proprio giudizio di stima ma ha fatto riferimento, per la determinazione del valore dei beni, ad una perizia (che ha allegato come doc. 24 al proprio elaborato riguardante i complessi di Montecastelli, Coldipozzo ed Alberobello) redatta dalla società ARC Real Estate, datata 4/03/2024, che indica valori diversificati a seconda della finalità ed approccio estimativo. Si va da un massimo di € 825.665,00 (definito "valore di mercato definitivo) ad un minimo di € 660.532,00 (definitivo "valore vendita forzata"), passando per un valore di € 678.420,00 ("valore assicurabile") ed € 743.099,00 ("valore cauzionale").
Gli scriventi ritengono che detti giudizi di stima siano condizionati dall'aver adottato una consistenza immobiliare che è superiore a quella effettivamente riscontrabile, sia per il complesso produttivo che per la porzione abitativa. Gli importi unitari di stima adottati, d'altra parte, sono condivisibili ed aderenti per il complesso produttivo. Appare invece sovradimensionato quello attribuito all'unità abitativa (per la quale, incomprensibilmente, viene indicata la presenza di un bagno e di un giardino), sia per lo stato conservativo in cui essa versa sia, soprattutto, per il contesto che la circonda, che rende del tutto improbabile una sua piena valorizzazione a fini turistico-ricettivi.
In conclusione i valori determinati sono i seguenti:

BENI IMMOBILI	
Valore porzione abitativa (part. 31 sub. 1)	**€ 42.000,00**
Valore compendio immobiliare a destinazione cantina (part. 196, 526, 338)	**€ 658.000,00**
TOTALE	**€ 700.000,00**

Perugia, 24 marzo 2025

I C.T.U.

Dr. Agr. Andrea Arcelli

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270

Ist. n. 37 dep. 24/03/2025

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

DOTT. PAOLO PIZZICHELLI
CORSO CAVOUR N. 20 - 06121 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755728825 - CELL. 3477663481
pizzichelli@libero.it; p.pizzichelli@epap.conafpec.it

ALLEGATI

BENI IMMOBILI

n. 1 - Documentazione catastale

Visura per soggetto

Visure storiche per immobile

Estratto di mappa

Planimetrie catastali

n. 2 - Copia contratto di locazione

n. 3 - Elenchi sintetici ipotecari e nota di trascrizione

n. 4 - Anteprime di CDU ed estratto Norme Tecniche di Attuazione

n. 5 - Fascicoli edilizi

Servizio fotografico illustrativo

Firmato Da: PIZZICHELLI PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f5270