

STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



Tribunale di Siena  
  
Procedura Fallimentare 13/2014  
Edilposa s.r.l.



21.12.2014  
Studio Tecnico Associato Piccardi  
Alessandro Piccardi architetto



**All' Ill.mo Sig. GIUDICE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa MARIANNA SERRAO**

**e**

**All' Ill.mo Sig. CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott.ssa DANIELA MAYER**

**c/o TRIBUNALE di Siena**

**Viale R. Franci n. 26**

**53100 SIENA**

**PERIZIA TECNICA** Relativa alla stima di beni immobili di proprietà della Società Edilposa s.r.l. siti Comune di Castiglione del Lago (PG), ricadenti nella **PROCEDURA FALLIMENTARE N. 13/2014**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n.° 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.° 12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.° 293, nominato quale stimatore dal Tribunale di Montepulciano nella persona del Curatore Fallimentare Dott.ssa Daniela MAYER, nel Fallimento n. 13/2014 riguardante la Società Edilposa s.r.l. in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà della suddetta società, ubicati in Comune di Castiglione del Lago, frazione Pozzuolo, Via delle Fonti Vecchie n. 9, assumeva l'incarico il giorno 14.08.2014.

## **QUESITI**

**Il curatore AFFIDA all'esperto il seguente incarico peritale:**

- a. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di



parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c. **Procedere alla identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d. **Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;
- e. **Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, in particolare, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione, se dunque gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6** o dall'art. **17 comma 5** della **legge n. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso;



verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica

- f. Indicare lo stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g. Specificare dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

**In particolare restano a carico dell'acquirente:**

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

**Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- 1) Iscrizioni
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 3) Difformità urbanistico-edilizie
- 4) Difformità catastali)

- h. Verificare se i beni di proprietà della società fallita ricadano su suolo demaniale**, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- i. Verificare se i beni di proprietà della società fallita siano gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
- j. Fornire ogni informazione concernente:**
- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali cause in corso;

**k. ATTENZIONE: Nella sola ipotesi in cui non si siano riscontrati nel corso degli accertamenti di cui ai capi che precedono ostacoli alla procedibilità della vendita ed alla alienabilità dei beni staggiti:**

Procedere alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima (riferimenti del borsino immobiliare ed indicazione nominativa delle agenzie immobiliari consultate)** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, **con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale;**

Esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, specificando e distinguendo i vari fattori di incremento e decremento del valore:

lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), **precisando in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, nonché per eventuali spese condominiali insolute;**

indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

**APPLICHI infine a tale valore finale una ulteriore decurtazione pari al 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.**

**l.** Nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

**m. completi la relazione con una DESCRIZIONE SINTETICA di ciascuno lotto in cui dovrà essere indicato, oltre al valore di stima:**

1. **la tipologia di immobile**
2. **la sua esatta ubicazione, con l'indicazione dei confini**
3. **i dati catastali (foglio, particella, eventuale sub, categoria e rendita)**
4. **la sua esatta consistenza in mq.**
5. **la distribuzione degli ambienti (con eccezione dei terreni)**
6. **il contesto in cui è inserito**



7. **lo stato di conservazione**
8. **lo stato di occupazione**
9. **i dati relativi alla sua regolarità urbanistico – edilizia con particolare riferimento ai provvedimenti autorizzativi, alla quantificazione di oneri per la sanatoria**
10. **la corrispondenza o non corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto pertanto, ricevuto l'incarico e dopo aver preso visione degli Atti ed acquisita telematicamente la documentazione necessaria presso l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Castiglione del Lago si recava sui luoghi oggetto di procedura fallimentare, in data 05.12.2014 compiendo l'accesso all'immobile in questione, procedendo all'effettuazione di rilievi grafici e fotografici all'interno dello stesso.

## **ULTERIORE ATTIVITA' SVOLTA**

Al fine di reperire dati necessari per rispondere compiutamente al quesito, integrando e completando quanto risultante dagli atti contenuti nei fascicoli esaminati, oltre al detto accesso presso l'immobile in questione il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il giorno 11.12.2014 per l'acquisizione di atti essenziali alla ricostruzione della continuità della provenienza.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1. INDIVIDUAZIONE – IDENTIFICAZIONE - UBICAZIONE - DESCRIZIONE**

Il bene oggetto della procedura fallimentare è un'unità abitativa del tipo in linea, facente parte di una delle cortine edilizie che costeggiano Via delle Fonti Vecchie a Pozzuolo, frazione di Castiglione del Lago.

Realizzata presumibilmente a inizio del secolo scorso, ha accesso indipendente dalla suddetta via e si sviluppa su due piani di cui il primo con affaccio solo sulla pubblica strada, il secondo con affaccio anche sul retro su piccola porzione di area pertinenziale esclusiva.

Ha struttura portante in muratura di mattoni lasciati in vista sul fronte strada, intonacata invece sul fronte prospiciente la piccola area pertinenziale sul retro; gli orizzontamenti sono in doppia orditura lignea e scempiato di mezzane in laterizio a sostegno di soletta di ripartizione in cls armato, con sovrastante massetto



impianti e pavimentazioni (in gres, piastrelle ceramiche o parquet) nei solai al piano terra e primo, a sostegno di soletta in cls armato, strati coibentante ed impermeabilizzante, manto di copertura in tegole e coppi di laterizio, sul tetto.

Le partizioni interne sono realizzate in muratura di mattoni forati intonacati e tinteggiati su ambo i lati oppure in cartongesso; le pareti interne sono tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nei bagni.

Oggetto di recente intervento di ristrutturazione non terminato, versa attualmente in stato di abbandono con evidenti segni di degrado in alcune porzioni di essa, specie nella parte retro del piano terra i cui locali risultano parzialmente interrati, con evidenti patologie sulle pareti dovute alla presenza di forte umidità associata alla mancanza di areazione e riscaldamento dei locali stessi.

Alcuni effetti simili dovuti alla mancata regimazione delle acque esterne della corte (pavimentata in piastrelle in gres) interessano alcune porzioni delle pareti della camera ad essa prospiciente.

Trattasi quindi di unità abitativa terra-tetto, indipendente e con piccola area pertinenziale esclusiva.

E' così composta: dalla viabilità principale mediante portoncino blindato in legno, si accede al locale di soggiorno con angolo cottura; un piccolo disimpegno svincola la scala per i piani superiori ed i locali sul retro di questo piano terra e cioè un bagno ed un ripostiglio-lavanderia; al piano superiore trovano ubicazione due camere ed un bagno frapposto ad esse; da quella sul retro si accede mediante porta finestra alla corte pertinenziale, dall'altra mediante una scalettina in ferro si raggiunge un piano soppalcato (negli elaborati tecnici definito come sottotetto non abitabile ma a tutti gli effetti ristrutturato e predisposto per esserlo con tanto di impianti e riscaldamento).

Le porte interne mancano, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo; la caldaia (la cui installazione è prevista all'esterno nella corte pertinenziale) non è presente, i radiatori sono in alluminio, nei bagni sono presenti degli scaldasalviette; gli impianti sono del tipo sottotraccia (sfilabile quello elettrico); sono presenti impianto tv-satellite e citofono, allacciamento alla reti pubbliche di gas, acquedotto e fognatura.



Pozzuolo è una piccola frazione di Castiglione del Lago che dista da essa circa 8 km da percorrere su strade ordinarie; è altresì collegato abbastanza bene alla RA6 che collega la Siena-Bettolle a Perugia ed alla A1 il cui casello Valdichiana è raggiungibile anche attraverso la viabilità ordinaria e dista circa 20 km.

L'immobile in oggetto è nello specifico ubicato in area prossima al centro di Pozzuolo, dotata di sufficiente numero di parcheggi e quindi facilmente raggiungibile e fruibile.

I beni oggetto della presente procedura sono censiti al Catasto del Comune di Castiglione del Lago con i seguenti identificativi catastali:

Catasto FABBRICATI

**Fg. 38, P.IIa 63**, Categoria A/4, Classe 1, 4 vani, Strada delle Fonti Vecchie n. 4, Piano: T-1

Confinano con :

Via delle Fonti Vecchie

e (P.IIa 62-Sub. 4)  
e (P.IIa 62-Sub. 5)  
(P.IIa 62-Sub. 6)  
e (P.IIa 65-Sub. 4)  
(P.IIa 65-Sub. 5)  
e (P.IIa 68 Catasto Terreni)  
e (P.IIa 192 Catasto Terreni).

Premettendo che il calcolo delle superfici commerciale e raggugliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegi Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena) e quindi secondo le seguenti normative vigenti in materia: DPR 138/1998, Norma UNI 10750:1998 e successivo aggiornamento con Norma UNI 10750:2005, Codice delle Valutazioni Immobiliari, Circolari Agenzia del Territorio, la consistenza di quanto sopra descritto è la seguente:

Abitazione: sup. comm.le (9.30x4.10x2)= **mq 76.00**

(cui corrispondono circa 60.00 mq di superficie netta)

Corte pertinenziale: sup. commerciale (3,70x3.60)= **mq 13.00**

**Superficie raggugliata: mq [(76.00 x 1) + (13.00x0,30)]= mq 80,00**



## 2. PROPRIETA'

Gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a tutti gli effetti di legge in piena proprietà, alla Società **Edilposa s.r.l.** con sede in Sinalunga, C.F. e P. IVA 01062690522, in virtù degli atti e dei passaggi più precisamente indicati al successivo punto 3.

## 3. TRASCRIZIONI

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ed aggiornate all'11.12.2014 risulta che gli immobili oggetto di procedura fallimentare sono pervenuti agli attuali proprietari in seguito ai passaggi seguenti:

1. **Atto di Compravendita** a rogito notaio Ugo Romizi di Castiglione del Lago rep. n. 3944, registrato a Perugia il 28.06.1921 n. 326 vol. 39 e trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia al numero di **R.P. 3312** in data **05.09.1921** con il quale i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ congiuntamente e separatamente e ciascuno per i diritti ad essi spettanti vendono ai signori \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (moglie) e \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (marito), il diritto di condominio e comproprietà che ad essi rispettivamente spettano, sulla casa ed orto in Comune di Castiglione del Lago, Mappa Pozzuolo Sez. 1°, n. 3039 (o 3035) di reddito L. 41,29 (o 41,25), Vani 4, Piani 2, confinante con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
2. **Atto di Compravendita** a rogito notaio Ugo Romizi di Castiglione del Lago rep. n. 4559, registrato a Perugia il 28.04.1923 n. 254, vol. 40 e trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia al numero di **R.P. 2907** in data **06.07.1923** con il quale i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ congiuntamente e separatamente e ciascuno per i diritti ad essi cedenti spetta per 8/12 sulla casa sulla casa ed orto in Comune di Castiglione del Lago, Mappa Pozzuolo Sez. 1°, n. 3035 (o 3039) di reddito L. 41,25 (o 41,29), Piani 2, Vani 4, confinante con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e strada.
3. **Denuncia di Successione** del signor \_\_\_\_\_ deceduto il 18.01.1959, registrata a Perugia il 26.09.2005 n. 85/1086 e ivi trascritta al numero di **R.P. 23373** in data **10.12.2005**.
4. **Denuncia di Successione** della signora \_\_\_\_\_ deceduta il 08.08.1996, registrata a Perugia il 09.05.2006 n. 74/1662 e ivi trascritta al numero di **R.P. 13436** in data **01.07.2006**.



5. **Denuncia di Successione** della signora \_\_\_\_\_ deceduta il 12.03.1986, registrata a Perugia il 11.04.2006 n. 9/1102 e ivi trascritta al numero di **R.P. 18261** in data **05.10.2007**.
6. **Accettazione Tacita di Eredità** della signora \_\_\_\_\_ deceduta il 12.03.1986, con atto notaio Bersotti rep. 53348/13060 registrato a Perugia il 04.03.2008 e ivi trascritto al numero di **R.P. 4590** in data **14.03.2008**.
7. **Accettazione Tacita di Eredità** della signora \_\_\_\_\_ deceduta il 08.08.1996, con atto notaio Bersotti rep. 53348/13060 registrato a Perugia il 04.03.2008 e ivi trascritto al numero di **R.P. 4591** in data **14.03.2008**.
8. **Denuncia di Successione** del signor Luigi deceduto il 02.02.1980, registrata a Perugia il 28.02.2006 n. 515/1 e ivi trascritta al numero di **R.P. 14702** in data **25.08.2009**.
9. **Atto di Compravendita** a rogito notaio Maria Patrizia Bersotti rep. 53348/13060 del 04.03.2008 trascritto presso la Conservatoria RR II di Perugia al numero **R.P. 4592** in data **14.03.2008**.

Riguardo agli atti sopra menzionati si evidenzia che a parte i due atti anteriori al ventennio, trattasi di denunce di successione ed accettazioni tacite di eredità tutte effettuate molti anni dopo rispetto alle morti dei proprietari dell'unità in oggetto; si evidenzia altresì un' inesattezza nell'attribuzione delle quote ereditarie appartenenti al defunto \_\_\_\_\_ (R.P. 14702/2009) che sono state erroneamente attribuite in parti uguali a moglie e sorella anziché rispettivamente in 2/3 ed 1/3; ciononostante la ricostruzione delle quote in proprietà dei soggetti (venditori) che hanno ceduto l'immobile all'attuale proprietaria (Edilposa s.r.l.) è poi risultata esatta, cioè rispondente ai avri passaggi di quote ereditarie.

Si rileva altresì - sia negli atti suddetti che in quelli catastali - l'inesatta indicazione del numero civico 4, anziché l'attuale n. 9 (pur non essendo affisso materialmente alla parete il numero civico, l'immobile in questione è infatti collocato tra i numeri civici 7 ed 11 delle abitazioni ad esso affiancate, mentre i numeri pari sono attribuiti agli edifici collocati sul lato opposto della strada).

I dati catastali attuali corrispondono a quelli della Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Dall'impianto del catasto meccanografico ad oggi non hanno subito alcuna variazione (si rimarca la mancata rispondenza del numero civico).

Relativamente alla rispondenza delle planimetrie catastali allo stato attuale dell'immobile si rileva che essendo stato il medesimo, sottoposto a recente intervento di manutenzione straordinaria (seppur non



terminato) vi sono state apportate modifiche distributive che non troviamo nelle suddette planimetrie in atti che peraltro risalgono al 1951 e dovranno essere poi aggiornate ad intervento concluso.

#### 4. DIRITTI A FAVORE DI TERZI

In base alle ricerche effettuate ed agli accertamenti compiuti, è possibile affermare che sugli immobili in oggetto, alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, non gravavano diritti reali né diritti personali di godimento a favore di terzi, ad eccezione di quelli derivanti dalle formalità pregiudizievoli appresso riportate al capitolo 8 e di quelli costituiti con:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 13/2014 del 19.03.2014 trascritto a Siena il **17.04.2014** al numero di **R.P. 6018**, contro la società Edilposa s.r.l. in liquidazione ed a favore della Massa dei Creditori della Edilposa s.r.l. in liquidazione, grava su immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castigione del Lago, Foglio 38, Particella 63, A4 (Abitazione di Tipo Popolare).

Si precisa inoltre che gli immobili sono autonomi ed autonomamente fruibili, e – in virtù della suddetta sentenza - attualmente nella disponibilità della massa dei creditori di Edilposa s.r.l. in liquidazione.

#### 5. CONDONI EDILIZI – REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in area ricadente – secondo il vigente strumento urbanistico (art. 13 NTA) - in Zona A cioè quelle zone "*comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto di interesse storico o ambientale*" e pertanto ricadenti nella disciplina del Titolo II, Capo II, articoli da 14 a 17 (che si riportano di seguito in parte).

Nello specifico si precisa che l'articolo 14bis sottopone gli immobili ricadenti in tale ambito normativo anche alla disciplina del *Regolamento Edilizio del Recupero*.

##### ART.13 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 nelle seguenti zone:

*Zone A, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto di interesse storico o ambientale; sono descritte negli articoli del Capo II del presente Titolo II;*



*Zone B, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritti negli articoli del Capo III del presente Titolo II;*

*Zone C, comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali; sono descritte negli articoli del Capo IV del presente Titolo II;*

*Zone D, comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione; sono descritte negli articoli del Capo V del presente Titolo II;*

*Zone E, comprendenti le parti del territorio comunale interessate dall'uso agricolo- forestale; sono descritte negli articoli del Capo VI del presente Titolo II;*

*Zone F, comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico, sono descritte negli articoli del Capo VII del presente Titolo II;*

*Ambiti Vincolati comprendenti le parti del territorio comunale destinate ad aree di rispetto e di vincolo; sono descritte negli articoli del Capo VIII del presente Titolo II; Il P.R.G. inoltre disciplina le infrastrutture viarie e la vegetazione di arredo urbano e paesistico, trattate rispettivamente negli articoli del Capo IX del presente Titolo II. 2. L'insieme delle Zone A, delle zone B e delle infrastrutture ivi comprese e come sopra individuate, definisce gli ambiti delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 27 della L. 05/08/1978 N. 457.*

#### **CAPO II DISCIPLINA DELLE ZONE A**

##### **ART. 14 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE A**

*1. Le zone A del territorio comunale così come definite nel precedente art. 13, sono distinte nelle seguenti sottozone: A Centri e nuclei storici o di valore ambientale Emergenze storico- architettoniche presenti nel territorio: Aa) Chiese ed edifici religiosi; Ab) Ville ed elementi architettonici isolati, castelli e torri.; Ac) Casolari tipici e nuclei di valore ambientale Strade e viali alberati esistenti*

##### **ART. 14 bis – ADEGUAMENTO ALL'ART. 38 DEL P.T.C.P. NELLE ZONE "A"**

*1. In tutte le zone A del territorio comunale, in merito agli interventi ammessi ed a tutte le specifiche costruttive, si rimanda all'applicazione delle normative fissate dal vigente Regolamento Edilizio del Recupero.*

##### **ART. 15 ZONE A - CENTRI E NUCLEI STORICI O DI VALORE AMBIENTALE**

*1. Nelle sottozone A così come identificate nel precedente articolo sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo. d) ristrutturazione edilizia con eventuale recupero di volumi fatiscenti (riferita alle sole opere interne e nei limiti indicati dal comma successivo relativamente alle zone A del capoluogo) Gli interventi ammessi si intendono nelle definizioni di cui al Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 05/08/78 N. 457. 2. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti per materiali e tecnologie impiegate tenendo conto dei valori esistenti, delle tecnologie artigianali derivate dalla tradizione locale e delle tipologie originarie. 3. Nell'esecuzione degli interventi ammessi dovranno essere rispettati i parametri di densità edilizia, di altezza e di distanza preesistenti. 4. Nell'ambito delle zone A potranno essere individuate aree, immobili o complessi di immobili, vincolati alla formazione di: - Piani di Recupero, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 28 e 29 della L. 05/08/1978 N. 457; - Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/04/1962 N. 167. Attraverso tali strumenti attuativi potranno essere eseguiti anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica così come definiti nel Regolamento Edilizio. In tal caso i parametri edilizi ed urbanistici non potranno mai derogare dai seguenti limiti: - la densità fondiaria non dovrà essere superiore a quella esistente; per nuove edificazioni non dovrà*



*inoltre superare il 50 % di quella media della zona. Potranno essere permessi incrementi fino ad un 5 % per adeguamenti al Regolamento Edilizio e a norme di carattere igienico - sanitario, tranne che per la zona omogenea A del capoluogo. - l'altezza degli edifici esistenti non potrà essere incrementata se non per adeguarsi al Regolamento Edilizio e a norme di carattere igienico - sanitario; comunque l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico. - le distanze tra gli edifici non potranno mai essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti - in ogni caso, gli interventi ammessi, dovranno comunque preservare i caratteri architettonici e tipologici preesistenti. 4.1 Gli ambiti dei centri storici ricomprendenti aree ed edifici degradati e di scarso valore sotto il profilo tipologico ed architettonico, fatta eccezione di quelli di Castiglione del Lago e Pozzuolo, sono individuati ai sensi dell'art. 27 della L.457/78. In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L.457/78 senza incremento di volume previa formazione di Piano attuativo e individuazione della unità minima di intervento come disciplinato dall'art.28 della citata legge. 5. Nell'esecuzione degli interventi ammessi ed entro i limiti fissati all'art. 3 e 4 della L.R. 55/87, sono ammessi le destinazioni d'uso riportate nell'art.11, purché queste siano compatibili con i caratteri architettonici e ambientali dei singoli edifici e con il contesto urbano, economico e sociale nel quale sono inserite. Destinazioni d'uso diverse da quella residenziale che riveste carattere prevalente, ancorché ritenute ammissibili, dovranno uniformarsi a quanto stabilito dalla L. 24/03/1989 N. 122 in ordine ai parcheggi. 6. Qualora si verifichi l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di parcheggi come stabilito dal comma precedente, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, su ogni intervento di cambiamento delle destinazioni d'uso graverà un onere pari al costo standard previsto dal D.P.C.M. attuativo della L. 24/03/1989 N. 122 commisurato sulla base del costo derivato dal costo standard della tipologia di parcheggio "a raso" (L. 2,5 milioni posto-auto) Detto costo medio, rapportato alla superficie relativa al posto auto espressa in metri quadrati (un posto-auto equivale a 20 (venti) mq), da' origine ad un contributo pari a L. 125.000 per ogni 10 mc di costruzione per la quale viene richiesto il mutamento di destinazione d'uso, con un tetto massimo di lire 2.000.000. Gli oneri anzidetti andranno a costituire un "fondo comunale per la mobilità", vincolato all'attuazione dei parcheggi pubblici necessari e/o alla istituzione di servizi di trasporto collettivi alternativi a quelli automobilistici privati. L'Amministrazione Comunale darà attuazione prioritaria ai parcheggi indicati dal P.R.G. I costi standards precedentemente indicati saranno aggiornati sulla base degli incrementi degli indici ISTAT annuali. 7. Nelle aree destinate a parcheggi o giardini, di pertinenza a ville di particolare valore architettonico o ambientale, qualsiasi intervento deve essere attuato nella logica della conservazione o del ripristino dei valori ambientali dei parchi o giardini. Pertanto, e' vietata qualsiasi costruzione con la sola eccezione di panchine, fontane, serre e non potrà essere diminuita la consistenza del patrimonio arboreo.*

## **6. VINCOLI**

Data la collocazione, le caratteristiche tipologiche e sostanziali dell'area in cui sorgono i fabbricati in oggetto, la normativa esaminata e vigente sulla stessa, si può affermare che i beni oggetto di fallimento non siano gravati dall'esistenza di vincoli né di tipo territoriale né di tipo urbanistico.

Per quanto risultante allo scrivente, i beni pignorati non cadono su suolo demaniale, né sono gravati da censo, livello od uso civico.

## 7. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Appartenendo i beni in questione ad una società, il trasferimento degli stessi dovrà essere soggetto ad IVA, nella percentuale che sarà in vigore al momento di emissione del Decreto di Trasferimento.

## 8. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data del 06.12.2014 sugli immobili oggetto della presente procedura non esistono ulteriori FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ad eccezione di quelle appresso riportate.

- a. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il **14 maggio 2012 ai numeri 1283/10506 RP/RG** a favore della **Exposervice s.r.l. unipersonale** con sede in Prato, C.F. 02080390970, con domicilio ipotecario eletto presso l'avvocato Cecilia Confidati in Perugia, contro la **Edilposa s.r.l.**, derivante da Decreto Ingiuntivo, in forza di atto giudiziario del Giudice di Pace di Prato del 10 giugno 2011 rep. n. 1393/2011 dell' importo di complessivi €. 9.000,00 di cui €. 2.662,81 di capitale. Grava sui seguenti immobili ubicati in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Via delle Fonti Vecchie:
  - Fg. 38, P.IIa 63, A4 di 4 vani.
- b. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il **25 febbraio 2013 ai numeri 554/4549 RP/RG** a favore della **Banca M.P.S. s.p.a.** con sede in Siena, C.F. 00884060526, con domicilio ipotecario eletto in Via Salimbeni n. 3 a Siena, contro la **Edilposa s.r.l.**, derivante da Decreto Ingiuntivo, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Montepulciano del 14 febbraio 2013 rep. n. 122/2013 dell' importo di complessivi €. 100.000,00 di cui €. 250.578,68 di capitale, €. 4.000,00 di interessi ed €. 6.000,00 di spese. Grava sui seguenti immobili ubicati in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Via delle Fonti Vecchie:
  - Fg. 38, P.IIa 63, A4 di 4 vani, T-1.
- c. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il giorno **08 novembre 2013 ai numeri 3238/25414 RP/RG** a favore della **Banca Unicredit s.p.a.** con sede in Roma, C.F. 00348170101, con domicilio ipotecario eletto in Via Vittorio Veneto n. 5 ad Arezzo presso l'avvocato Stefano Cacchiarelli, contro la **Edilposa s.r.l.**, derivante da Decreto Ingiuntivo, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Montepulciano del 15 luglio 2013 rep. n. 300/13 dell' importo di



complessivi €. 200.000,00 di cui €. 159.908,89 di capitale, ed €. 40.091,11 di spese. Grava sui seguenti immobili ubicati in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Via delle Fonti Vecchie:

- Fg. 38, P.III 63, A4 di 4 vani, T-1.

d. **Sentenza dichiarativa di fallimento** in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 13/2014 del 19.03.2014 trascritto a Siena il **17.04.2014** al numero di **R.P. 6018**, contro la società Edilposa s.r.l. in liquidazione ed a favore della Massa dei Creditori della Edilposa s.r.l. in liquidazione, grava su immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio 38, Particella 63, A4 (Abitazione di Tipo Popolare).

## 9. STIMA E VENDITA DEI BENI

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è anche quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura fallimentare, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell' *ottica dell' ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudente e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale *metodo comparativo* opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di compravendita di recente passato prossimo con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell' esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

Nello specifico oltre che alle conoscenze personali dirette del mercato immobiliare locale, sono state consultate le Agenzie Immobiliari Ercolani e Dream Tuscany, si è tenuto conto dei valori dell' OMI, si è effettuata una ricerca sul web.

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità dei beni in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura.

L'immobile in oggetto è un'unità abitativa terra tetto indipendente, con piccolo resede pertinenziale;



Gli immobili oggetto dea dimensioni interessanti non troppo grandi cioè né eccessivamente modeste-, è ubicata sì in un piccolo centro abitato (del quale può godere senz'altro la tranquillità) a pochi chilometri dal Lago Trasimeno, ma comunque vicino alle principali direttrici stradali di comunicazione che lo rendono facilmente raggiungibile sia da nord che da sud della penisola, sia da Perugia, Siena ed Arezzo, che dall'Autosole.

Oggetto di recente intervento di recupero edilizio peraltro non terminato, presenta allo stato attuale caratteristiche patologiche connesse all'abbandono ed alla mancanza di manutenzione anche ordinaria; ha caratteristiche costruttive ordinarie, strutturali buone, discreta dotazione di spazi anche accessori; esposizione nord-sud.

Visto quindi quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritenendo quindi che i beni in oggetto, per la loro natura e le loro caratteristiche di autonomia costituiscano un unico lotto si procederà all'individuazione del suo probabile valore di mercato come segue.

Sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, necessita di opere di completamento dell'intervento di ristrutturazione e di opere di manutenzione straordinaria finalizzate all'eliminazione specifica delle patologie di degrado innescate dall'incuria e dalla presenza di umidità nei locali posti contro terra sia al piano terra che al primo.

L'unità abitativa non è dotata di garage né di posto auto esterno, ma esistono alcuni parcheggi sulla pubblica a via a breve distanza da essa.

Tenendo conto di quanto detto finora, si stima che il più probabile valore di mercato del bene in esame sia par a complessivi €. 84.000,00 determinati moltiplicando la consistenza commerciale precedentemente individuata (superficie ragguagliata) per il costo unitario di €/mq 1.050,00, individuato tenendo conto delle condizioni reali del bene e cioè dei costi necessari a renderlo perfettamente abitabile.

Come richiesto dal Curatore, alla cifra sopra individuata deve essere decurtato il 15% per minor garanzie civilistiche per cui si ha il seguente valore finale:

€. 84.000,00 - 12.600,00 (15%)= €. 71.400,00 (settantunomilaquattrocento/00 euro).

## 10. DECRIZIONE SINTETICA

- Unità abitativa terra-tetto su due piani più piccola mansarda non abitabile, indipendente con piccola area pertinenziale esterna.



- Castiglione del Lago – Frazione Pozzuolo - Via delle Fonti Vecchie n. 9, confina con strada pubblica detta, e e e e e s.s.a.
- Catasto Fabbricati Comune di Castiglione del Lago, Foglio 38, Particella 63, A/4 di 4 vani.
- Superficie netta abitazione circa mq 62.00 (76.00 mq commerciali); la superficie del resede esclusivo è di circa 13.00 mq.
- Direttamente da Via delle Fonti Vecchia (civico 9) si accede al piano terra con soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio-lavanderia; a mezzo scala interna si accede al piano primo con due camere ed un bagno comune interposto ad esse; da una camera si ha accesso alla piccola corte esterna, dall'altra alla piccola mansarda non abitabile.
- Area suburbana della piccola frazione di Pozzuolo, distante circa 8.00 km dal capoluogo di Comune, 20.00 km dallo snodo autostradale della A1, 11.00 km dall'innesto sulla RA6 che collega Perugia alla Siena-Bettolle.
- Versa in stato di abbandono dovuto alla sospensione dell'intervento edilizio di recupero; per poter essere resa abitabile, necessita sia interventi di manutenzione straordinaria volti all'eliminazione delle patologie di degrado dovute soprattutto alla presenza di umidità nei locali contro terra, sia di intervento generale di completamento; smontaggio piccola tettoia in legno sulla corte esterna.
- Oltre a ciò, regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, non sembrano esistere condoni edilizi.
- Costruita agli inizi del secolo scorso, è stata recentemente oggetto di intervento edilizio di Manutenzione Straordinaria (mai portato a termine) con D.I.A. n. 14682 del 15.04.2008 e successiva D.I.A. n. 29200 del 19.08.2008 in variante alla precedente, entrambe ormai scadute.
- Le planimetrie catastali in atti, risalgono al 1951 e quindi non risultano allineate allo stato dei luoghi e all'attuale situazione dell'immobile.

## **11. ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa catastale in scala 1: 20000;
- 2) Orto foto;
- 3) Certificati catastali storici aggiornati;



- 4) Planimetrie catastali non in scala;
- 5) Documentazione Fotografica;
- 6) Copia planimetrie stato di progetto con annotazioni rilievo stato attuale;
- 7) Copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza presenti nel telematico;
- 8) Copia delle note di trascrizione delle formalità pregiudizievoli;
- 9) Copia nota di trascrizione atto Edilposa s.r.l.;
- 10) Copia nota di trascrizione sentenza di fallimento;
- 11) Progetto di notula;
- 12) CD ROM contenente tutta la suddetta documentazione in formato PDF.

Il sottoscritto ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia le Signorie Vostre Illustrissime per la fiducia accordatagli.

Montepulciano li, 03.01.2015

Il Tecnico Incaricato  
(Alessandro Piccardi architetto)

