

---

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

SEZIONE FALLIMENTARE

**PROCEDIMENTO N. 1551/2018**

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14-TER L. 3 DEL 27/01/2012

**Richiedente Sig.** 

**Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA**

**Professionista incaricato: Dott. Mauro Granocchia Ranocchia**

## **Elaborato Peritale**

**Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea**

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

---



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal G.D. Dott.ssa Sara Trabalza in data 05/04/2022, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti ai fini della liquidazione del patrimonio del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, richiedente ai sensi dell'Art. 14-ter della L. 3 del 27/01/2012, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, relaziona quanto segue.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 05/04/2022, il sottoscritto riceveva l'incarico tramite pec e da subito interpellava il Professionista Incaricato Dott. Granocchia Ranocchia al fine di acquisire tutta la documentazione tecnica depositata agli atti della procedura e nel contempo eseguiva visure ed ispezioni ipocatastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Perugia. In virtù della pluralità dei beni immobili posti a garanzia dei creditori, la suddivisione dell'elaborato peritale sarà impostata secondo Lotti singoli. Il sottoscritto eseguiva infine un sopralluogo presso i beni immobili di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, (terreni e fabbricati) situati nel Comune di Deruta, al fine di valutare estensioni, conformità edilizie e catastali.

Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale, il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:



## **A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

### **A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, i beni immobili oggetto di valutazione risultano essere dislocati in quattro diversi plessi, l'elaborato peritale sarà suddiviso in tre distinti Lotti.

### **LOTTO 1**

#### **A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una porzione di alloggio residenziale, risulta sito nel Comune di Deruta, Via Vitalini, ed è catastalmente identificato al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
21	171	21	A/2	2°	3,5 vani	58Mq	€ 280,18

La porzione immobiliare risulta inserita in un edificio di pregevole fattura situato nel centro storico del bordo di Deruta, in zona antistante il corso principale, all'interno del nucleo storico cittadino.

#### **A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'appartamento risulta inserito all'interno di edificio di maggiore consistenza sito all'interno del nucleo storico della Città di Deruta.

L'edificio con caratteristiche architettoniche di pregio risulta posizionato all'interno del nucleo storico comunale, in zona



centralissima a ridosso del centro cittadino a poca distanza dagli uffici comunale e di rappresentanza. La zona è servita da tutti i servizi.

### **A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.1. APPARTAMENTO RESIDENZIALE**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità abitativa è posta al piano terra/rialzato dell'edificio di maggior consistenza già descritto e si compone di un piccolo spazio di ingresso, soggiorno ed angolo cottura, camera con w.c. All'interno del vano soggiorno, al fine di sfruttare appieno l'altezza interna è stato realizzato un soppalco con struttura in legno, che di fatto copre la porzione sottostante destinata ad angolo cottura e parte dell'ingresso.

La superficie commerciale dell'intero appartamento, al netto dello spazio di soppalco, del quale si tratterà nel successivo capitolo relativo alle conformità edilizia e catastale, è pari a circa Mq 58.

L'appartamento in questione si presenta in buono stato di conservazione e con finiture interne di buon grado qualitativo. L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 144/1994 del 03/08/1994;

Concessione Edilizia n. 140/97 del 26/02/1998

Variante con Concessione Edilizia n. 116/99 del 12/06/2000 (\*)

Agibilità rilasciata dal Comune di Deruta in data 23/108/2005.

(\*) All'interno del fascicolo edilizio non erano presenti i grafici di progetto.



#### **A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

##### **A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI**

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 11/10/1999 Notaio Giuseppe Ventura in Castiglion del Lago, Rep. [REDACTED], Trascritto a Perugia in data 25/10/1999 al numero [REDACTED] di R.P.;

#### **A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. - Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

##### **A.5.1 LOCALE DI DEPOSITO**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 04/08/2010 -Ipoteca volontaria per Mutuo Fondiario con Atto Notaio Margherita Palma in Perugia del 30/07/2010 Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 170.000,00 di capitale, € 340.000,00 di garanzia ipotecaria, durata anni 20.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep.



[REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 179.864,18 di capitale ed € 230.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep.

[REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 139.621,47 di capitale ed € 150.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep.

[REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale ed € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 03/04/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia – Sezione distaccata di Todi Rep. [REDACTED] a favore di Commed

Centro Edilizia S.r.l. in liquidazione per € 37.562,00 di capitale ed € 45.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 29/06/2015 Verbale di Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Spoleto Rep.

[REDACTED] notificato il 29/05/2015 a favore di Banca delle Marche S.P.A. in A.S. contro il Sig. Parroni Andrea;

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 20/10/2022 Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. Parroni Andrea, del Tribunale di Perugia Rep. [REDACTED] del 18/02/2019;



## **A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

L'unità immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 144/1994 del 03/08/1994;

Concessione Edilizia n. 140/97 del 26/02/1998

Variante con Concessione Edilizia n. 116/99 del 12/06/2000

Agibilità rilasciata dal Comune di Deruta in data 23/108/2005.

Dall'esame dello stato di fatto, confrontato con la planimetria catastale

agli atti dell'Agenzia del Territorio di Perugia e con grafici progettuali

desunti dal Comune di Deruta, appare evidente che la struttura posta

quale soppalco alla zona giorno, rappresenti una difformità sia dal

punto di vista edilizio (non è legittimata da nessun titolo), che dal

punto di vista catastale (non è riportata nella planimetria catastale). La

presenza della struttura di soppalco, (che si rileva comunque

smontabile) rappresenta altresì una difformità anche dal punto di vista

strutturale in quanto in tutta evidenza, realizzata senza le necessarie

verifiche sismiche prescritte dalle vigenti norme. Considerata tuttavia

la tipologia di struttura che compone il soppalco, la quale, come già

affermato risulta di facile rimozione (senza la creazione di pregiudizio

per le altre porzioni legittime), ai fini della successiva stima si ritiene si

possa procedere non applicando i valori immobiliari unitari alla

superficie calpestabile che la struttura stessa costituisce ed al

contempo, detraendo dal valore totale calcolato, il valore relativo allo

smontaggio e smaltimento del manufatto in analisi.



## **LOTTO 2**

### **A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere un locale ad uso ufficio ed una autorimessa posti rispettivamente ai piani secondo e terra dell'edificio di maggiore consistenza ad uso prevalentemente residenziale ed uffici, sito nel Comune di Deruta in Via dell'Arte al civico 12. Le stesse risultano catastalmente censite al C.F. del Comune di Deruta, come segue:

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP.</i>	<i>RENDITA</i>
12	1186	22	A/10	U	4,5	63 Mq	€976,10
12	1186	7	C/6	6°	-	16 Mq	€ 31,40

Le porzioni immobiliari risultano inserite in un edificio di maggiore consistenza ad uso prevalentemente commerciale ed uffici, a sua volta inglobato all'interno di una lottizzazione di recente edificazione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

### **A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio risulta ubicato nella zona di nuova saturazione edilizia costituita dalla lottizzazione di via dell'Arte e dalle lottizzazione di recente completamento, tutte poste lungo il tracciato della viabilità principale comunale denominata Via Tiberina. L'edificio si trova a poca distanza dall'uscita di Deruta della Strada Statale E45) in zona prevalentemente residenziale e servita da servizi di ogni genere.



### **A.3.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.2 LOCALI AD USO UFFICIO ED AUTORIMESSA**

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

L'unità immobiliare con destinazione uffici risulta posizionata al piano secondo dell'edificio già descritto ed è raggiungibile dalla rampa scale ed ascensore comune (Part 1186 Sub 1). Si compone di un ingresso-attesa, di un servizio igienico e due stanze ad uso ufficio le quali, attraverso un infisso per porta finestra, recapitano sul terrazzo comune. La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a Mq 63 ed il terrazzo esterno misura una superficie di Mq 11,00; si rileva un buon grado di finitura interno ed impianti autonomi funzionanti. Al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune è posto l'autorimessa di superficie commerciale pari a Mq 19.

#### **A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ C.F.

~~XXXXXXXXXX~~ in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 24/12/2002 Notaio Carbonari Marco in Perugia Rep. ~~XXXXXX~~ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 22/01/2003 al numero ~~XXXXXX~~ di R.P.;



## A.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

### A.5.2 LOCALI AD USO UFFICIO ED AUTORIMESSA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 04/08/2010 -Ipoteca volontaria per Mutuo Fondiario con Atto Notaio Margherita Palma in Perugia del 30/07/2010 Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 170.000,00 di capitale, £ 340.000,00 di garanzia ipotecaria, durata anni 20.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 179.864,18 di capitale ed € 230.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 139.621,47 di capitale ed € 150.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale ed € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 03/04/2012 -Ipoteca



giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia –  
Sezione distaccata di Todi Rep. [REDACTED] a favore di Commed  
Centro Edilizia S.r.l. in liquidazione per € 37.562,00 di capitale  
ed € 45.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 29/06/2015 Verbale di  
Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Spoleto Rep.  
[REDACTED] notificato il 29/05/2015 a favore di Banca delle  
Marche S.P.A. in A.S. contro il Sig. Parroni Andrea;

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 20/10/2022 Decreto di  
ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig.  
Parroni Andrea, del Tribunale di Perugia Rep. [REDACTED] del  
18/02/2019;

## **A.6.2 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

L'edificio ove sono poste le due unità immobiliari oggetto di analisi,  
risulta ubicato in posizione semicentrale nella lottizzazione di Via  
dell'Arte e lo stesso risulta edificato dalla Società Immobiliare  
Belvedere, a seguito del rilascio dei titoli abilitativi che di seguito si  
elencano:

Concessione Edilizia 42/2001;

Concessione Edilizia 14/2002;

Concessione Edilizia 79/2002;

Concessione Edilizia 126/2002;



Agibilità del 26/08/2004 (Ufficio) e del 21/04/2005 (Garage)

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici progettuali desunti dal Comune di Deruta e dalle risultanze delle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto valuta le unità immobiliari in analisi perfettamente conformi .

### **LOTTO 3**

#### **A.1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

I terreni costituenti il lotto 3 sono situati nel Comune di Deruta in località Castelleone, e risultano catastalmente censite al C.T. del Comune di Deruta, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
33	67	AA	Seminativo	3°	-	800Mq	€ 2,69
33	67	AB	Sem. Arb.	3°	-	60 Mq	€ 0,20
33	1224	-	Seminativo	3°	-	16.030Mq	€ 53,81
33	1228	-	Vigneto	1°	-	62 Mq	€ 0,51
33	1230	-	Sem. Arb.	3°	-	8 Mq	0,03

I terreni costituiscono un unico compendio, posto a ridosso e con accesso diretto dalla strada Provinciale 419.

#### **A.2.3 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

I terreni oggetto di valutazione risultano costituire un unico comparto a destinazione agricola, sito in zona collinare in vicinanza della frazione



di Castelleone, frazione di Deruta.

### **A.3.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

#### **A.3.3 TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

#### **DESCRIZIONE SINTETICA**

I terreni oggetto di valutazione risultano avere una superficie fondiaria totale pari a Mq 16.960 e risultano essere distinti per tipologia colturale nelle rispettive visure catastali. Tuttavia a seguito di sopralluogo eseguito sul posto, si è potuto rilevare uno stato di semi abbandono, con presenza di alberature spontanee lungo le linee di confine ed all'interno dell'appezzamento stesso, condizione che sarà considerata in fase di valutazione dell'eventuale valore di mercato.

#### **A.4.3 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo al Sig. ~~ANTONIO MARCONI~~ C.F.

~~ANTONIO MARCONI~~, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 30/07/2010 Notaio Margherita Palma in Perugia Rep. 18540, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 05/08/2010 al numero 12959 di R.P.;

#### **A.5.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

### **A.5.3 TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

- Trascrizione contro n. ~~15928~~ R.P. del 05/08/2010 Atto di Vincolo di Asservimento di terreni agricoli nei confronti del Comune di Deruta ai sensi della L.R. 11/2005 per interventi concernenti il cambio d'uso di edificio in zona agricola;
- Iscrizione Contro n. ~~6710~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. ~~15928~~ a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 179.864,18 di capitale ed € 230.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. ~~687~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. ~~15928~~ a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 139.621,47 di capitale ed € 150.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. ~~174~~ di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. ~~15928~~ a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale ed € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. ~~1000~~ di R.P. del 03/04/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia –



Sezione distaccata di Todi Rep. [REDACTED] a favore di Commed

Centro Edilizia S.r.l. in liquidazione per € 37.562,00 di capitale

ed € 45.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 20/10/2022 Decreto di

ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig.

Parroni Andrea, del Tribunale di Perugia Rep. [REDACTED] del

18/02/2019;

### **A.6.3 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

Il Comune di Deruta identifica l'intero comparto come tessuto E/EC,

ovvero ambito delle aree agricole ordinarie (zona a destinazione

esclusivamente agricola). In più i terreni oggetto di stima sono stati

vincolati prima della compravendita con la quale il Sig. Andrea Parroni

è divenuto proprietario, ad Asservimento nei confronti del Comune di

Deruta in quanto ricompresi in un piano attuativo di iniziativa privata

che prevedeva la ristrutturazione urbanistica con cambio d'uso dei

fabbricati ad essi contermini. Ai fini della definizione del più probabile

valore di mercato, l'intero comparto sarà quindi considerato con

destinazione d'uso esclusivamente agricola.

### **LOTTO 4**

#### **A.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

I terreni costituenti il lotto 4 sono situati nel Comune di Deruta in strada vicinale di Santa Maria di Roncione, e risultano catastalmente censite al C.T. del Comune di Deruta, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
21	472	-	Seminativo	2°	-	430 Mq	€ 2,00
21	1501	-	Seminativo	3°	-	1615 Mq	€ 5,42
21	1503	-	Seminativo	2°	-	3.807Mq	€ 17,70

I terreni costituiscono un unico compendio, posto a ridosso e con accesso diretto dalla strada vicinale di Santa Maria di Roncione.

#### **A.2.4 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

I terreni oggetto di valutazione risultano costituire un unico comparto a destinazione agricola, sito in zona collinare in vicinanza del centro cittadino, sul versante est della collina.

#### **A.3.4 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

##### **A.3.4 TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

##### **DESCRIZIONE SINTETICA**

I terreni oggetto di valutazione risultano avere una superficie fondiaria totale pari a Mq 5.852 e risultano essere omogenei per tipologia colturale. A seguito di sopralluogo eseguito sul posto, si è potuto rilevare uno stato di semi abbandono generale e la mancanza di una coltura in attività.



#### **A.4.3 PROPRIETA' E DIRITTI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 3/6 in capo al Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 05/11/2004 Notaio Adriano Crispolti in Perugia Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 24/11/2004 al numero [REDACTED] di R.P.;

#### **A.5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. - Ufficio di PERUGIA, risultano gravare sulle porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

#### **A.5.4 TERRENI AGRICOLI**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 179.864,18 di capitale ed € 230.000,00 di garanzia ipotecaria.
- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 139.621,47 di capitale ed € 150.000,00 di garanzia ipotecaria.



- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 29/02/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata Rep. [REDACTED] a favore di Banca delle Marche S.p.a. per € 71.770,50 di capitale ed € 100.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Iscrizione Contro n. [REDACTED] di R.P. del 03/04/2012 -Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia – Sezione distaccata di Todi Rep. [REDACTED] a favore di Commed Centro Edilizia S.r.l. in liquidazione per € 37.562,00 di capitale ed € 45.000,00 di garanzia ipotecaria.

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 29/06/2015 Verbale di Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Spoleto Rep. [REDACTED] notificato il 29/05/2015 a favore di Banca delle Marche S.P.A. in A.S. contro il Sig. Parroni Andrea;

- Trascrizione contro n. [REDACTED] R.P. del 20/10/2022 Decreto di ammissione a Procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. Parroni Andrea, del Tribunale di Perugia Rep. 1/2019 del 18/02/2019;

#### **A.6.4 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI**

##### **REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 21 PART. 472-1501-1053)

Il Comune di Deruta identifica l'intero comparto come tessuto E/VPS, ovvero ambito delle aree agricole di valore paesaggistico (zona a destinazione esclusivamente agricola).



## **A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzati di recente nel luogo di analisi;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale,



su ulteriori indagini esperite presso studi di professionisti accreditati, operatori immobiliari referenziati della zona e sulla consultazione dei trend di mercato espressi dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2022 e quelli della Camera di Commercio delle varie provincie interessate (ove presenti). Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- grado di manutenzione e stato delle finiture interne e degli impianti;
- collocazione urbana e commerciabilità dello stesso;
- Servitù presistenti

Della disponibilità di dati di mercato su aggiudicazioni di beni simili assegnati di recente in procedure espropriative;

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili, per il mercato corrente, risultano quindi essere:

LOTTO 1 € 1.150,00/Mq

LOTTO 2 € 950,00/Mq (Ufficio); € 450,00/Mq (Autorimessa)

LOTTO 3 € 2,00/Mq

LOTTO 4 € 2,50/Mq



## A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### A.8.1 LOTTO 1 - ABITAZIONE

COMUNE DI DERUTA (C.F. FOGLIO 21 PART. 171 SUB 21)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Appartamento P.T.	63 Mq	1.150,00	€ 72.450,00
Al valore calcolato si applica un abbattimento forfetario percentuale pari al 10% per assenza di garanzie su vizi e per l'esecuzione delle opere di rimessa in pristino dello stato legittimo mediante rimozione e smaltimento della struttura della porzione di soppalco rilevata.			
<b>Totale Valore LOTTO 1</b>			<b>65.205,00</b>

### A.8.2 LOTTO 2 - LOCALE UFFICI - AUTORIMESSA

COMUNE DI DERUTA (C.F. DERUTA FOGLIO 12 PART. 1186 SUB 22 E SUB 7)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Ufficio P.2°	63 Mq	950,00	€ 59.850,00
Terrazzo	11 Mq	200,00	€ 2.200,00
Autorimessa P.T.	19 Mq	450,00	€ 8.550,00



Abbattimento del 10% sul valore di stima per assenza di garanzie su vizi o per sanatoria di eventuali difformità non rilevabili al momento del sopralluogo.

**Totale Valore LOTTO 2 63.650,00**

**A.8.3 LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI ( FRAZ. CASTELLEONE)**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Terreni Agricoli incolti	16.960 Mq	2,00	€ 33.920,00

**Totale Valore LOTTO 3 33.920,00**

**A.8.4 LOTTO 4 – TERRENI AGRICOLI (VIC. SANTA MARIA DI RONCIONE)**

COMUNE DI DERUTA (C.T. DERUTA FOGLIO 33 PART. 67-1224-1228-1230)

Il Valore immobiliare del compendio descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE TOTALE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	€
	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Terreni Agricoli incolti	5.852 Mq	2,50	€ 14.630,00

**Totale Valore LOTTO 4 7.315,00**

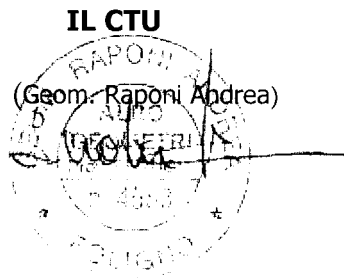


**CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto determina  
**il più probabile valore di mercato della quota di proprietà in  
capo al Sig. Andrea Parroni in Euro 170.090,00** (diconsi Euro  
Centosettantamilanovanta/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 28/01/2023



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili suddivisa per lotti;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale Immobili suddivisa per lotti;



