

Geom. Tonzani Massimiliano

Via Giuseppe Tomasi di Lampedusa, 41 - Perugia

\* \* \* \* \*

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE - Ufficio FALLIMENTARE

Fallimento n. 16/2013

"S.IMM. S.R.L."

\* \* \* \* \*

Giudice Delegato: DOTT.SSA ARIANNA DE MARTINO

Curatore: DOTT. RICCARDO NICOLINI

Esperto: GEOM. TONZANI MASSIMILIANO

\* \* \* \* \*

"VALUTAZIONE BENI IMMOBILI"

## **I) PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Massimiliano Tonzani, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3411 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 653, con studio in Perugia, Via G. Tomasi di Lampedusa n. 41 e Via delle Caravelle n. 1/B (c/o TONZANI & Associati S.r.l.), in data 3 giugno 2013 veniva incaricato dal Dott. Riccardo Nicolini, in qualità di Curatore del fallimento della Società *S.IMM. S.r.l.*, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della predetta società. Successivamente, all'udienza del 21 giugno 2013, prestava giuramento di rito e gli veniva proposto di rispondere, con relazione scritta da depositare in Cancelleria entro il termine di 90 giorni, successivamente prorogati di 20, dall'inizio delle operazioni peritali al seguente

### **Q U E S I T O**

*"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere, (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*

2) *Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto.* 3) *Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita.* 4) *Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.* 5) *Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico"*

In base ai termini dell'incarico conferito, venivano eseguiti i sopralluoghi, gli accertamenti e le indagini necessarie a rispondere compiutamente al quesito assegnato.

## **II) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall'esame degli atti di acquisto e dalle visure storiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (All.to n. 1 e 2) si evince che i beni oggetto di valutazione, in proprietà esclusiva, sono rappresentati da fabbricati e terreni che si trovano nei Comuni di Collazzone e Deruta, così censiti e contraddistinti:

### **1) COMUNE DI COLLAZZONE**

*frazione Collepepe, località Osteria*

CATASTO TERRENI:

- Foglio omissis part. 429, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.06.02, R. D. € 3,26, R. A. 3,11;
- Foglio omissis part. 784, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.00.41, R. D. € 0,22, R. A. 0,21;
- Foglio omissis part. 1324, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.01.27;
- Foglio omissis part. 1325, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.42;
- Foglio omissis part. 1326, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.23;
- Foglio omissis part. 1330, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.00.35;
- Foglio omissis part. 1331, qualità Ente Urbano, superficie Ha 00.03.18.

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio omissis part. 1325, categoria area urbana, consistenza 42 mq;
- Foglio omissis part. 1326, categoria area urbana, consistenza 23 mq;
- Foglio omissis part. 1330, categoria area urbana, consistenza 35 mq;
- Foglio omissis part. 1331, categoria C/6, classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 42,61 (All.to n. 3).

Oltre a quanto sopra, dall'esame degli atti di acquisto e dalle visure storiche eseguite presso l'Agenzia del Ter-

ritorio di Perugia si evince che i beni oggetto di valutazione, in comproprietà per la quota di 4/12, sono rappresentati da:

CATASTO TERRENI:

- Foglio omissis part. 783, qualità seminativo, classe 2°, superficie Ha 00.01.81, R. D. € 0,98, R. A. 0,93.

Oltre a quanto sopra, dall'esame degli atti di acquisto e dalle visure storiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, si evince che la Società S.IMM, s.r.l. è titolare dei diritti indivisi sull'area identificata al foglio omissis con la part. 1329 (bene comune non censibile) costituita con tipo mappale n. 91802 del 26/05/2008 (All.to n. 4)

2) COMUNE DI DERUTA

*località Nave III*

CATASTO TERRENI:

- Foglio omissis part. 1240, qualità seminativo arborato, classe 1°, superficie Ha 00.13.86, R. D. € 8,59, R. A. 7,16;

- Foglio omissis part. 1242, qualità seminativo, classe 1°, superficie Ha 00.07.93, R. D. € 4,91, R. A. 4,30.

3) COMUNE DI DERUTA

*frazione Ripabianca, loc. Le Moie*

CATASTO TERRENI:

- Foglio omissis part. 517, qualità seminativo arborato,

classe 2°, superficie Ha 00.08.53, R. D. € 3,96, R. A.

3,96;

- Foglio omissis part. 518, qualità seminativo arborato,

classe 2°, superficie Ha 00.01.05, R. D. € 0,49, R. A.

0,49;

- Foglio omissis part. 520, qualità seminativo arborato,

classe 2°, superficie Ha 00.00.27, R. D. € 0,13, R. A.

0,13;

- Foglio omissis part. 522, qualità vigneto, classe 1°,

superficie Ha 00.00.61, R. D. € 0,50, R. A. 0,33;

- Foglio omissis part. 524, qualità vigneto, classe 1°,

superficie Ha 00.00.98, R. D. € 0,81, R. A. 0,53.

### **III) DESCRIZIONE DEI BENI E LORO DESTINAZIONE**

#### COMUNE DI COLLAZZONE - fraz. Collepepe loc. Osteria

I beni sono rappresentati da terreni edificabili con annesso agricolo di remota realizzazione in muratura di mattoni e pietra con tetto avente la struttura portante in legno, della superficie complessiva di mq 35,00 con altezze comprese tra mt 3,00 e mt 4,00.

Quanto precedentemente descritto si trova nel versante nord, in leggero declivio, dell'abitato di Collepepe, all'interno di una zona residenziale con fabbricati aventi tipologia mono o plurifamiliare.

L'accesso all'area avviene attraverso un tratto di viabilità privata che, in forza dei diritti acquisiti,

potrà essere migliorata ed adeguata alle future esigenze progettuali.

COMUNE DI DERUTA, loc. Nave III

I beni sono rappresentati da due rate di terreno pianeggianti, che costituiscono un unico lotto edificabile, di forma regolare, sito nella zona per insediamenti produttivi "P.I.P." del Comune di Deruta completamente urbanizzata.

L'area in questione confina:

- a Nord ed Est con lotti non ancora edificati;
- a Sud con un parcheggio pubblico;
- a Ovest con la viabilità pubblica di lottizzazione.

In prossimità dei confini Sud ed Ovest il terreno è delimitato da un muro di recinzione di modeste dimensioni interrotto in prossimità dell'accesso lungo Via dell'Artigianato.

COMUNE DI DERUTA, fraz. Ripabianca, loc. Le Moie

I beni sono rappresentati da: terreni residui di una più ampia proprietà che prevedeva la realizzazione di tre fabbricati mono familiari denominati lotti 9 - 10 e 11 e da un fabbricato in corso di costruzione (lotto 9).

I terreni costituiscono sia l'area di pertinenza del fabbricato in corso di costruzione sia parte della viabilità, che appare urbanisticamente privata.

Il fabbricato, ancora in costruzione, si presenta

con le strutture portanti in cemento armato e i tramezzi interni terminati; il tetto, realizzato con travi e travicelli in legno, è stato eseguito parzialmente in quanto mancano le falde del lato Nord; le tamponature esterne sia quelle da intonacare sia quelle a mattoni faccia-vista sono state completamente realizzate. Di conseguenza dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- completamento copertura;
- impianto idraulico;
- impianto termico;
- impianto elettrico;
- linee di adduzione elettrico, gas e acqua;
- scarichi fognari;
- pavimenti e rivestimenti;
- infissi sia interni che esterni;
- intonaci e tinteggi sia esterni che interni;
- sistemazioni esterne.

#### **IV) PROVENIENZA**

I terreni e i fabbricati posti nel Comune di Collazzone Frazione Collepepe località Osteria, catastalmente identificati al punto 1) del precedente capitolo, sono pervenuti alla Società S.IMM. S.r.l. in data 08/10/2008 con atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Russo Maria Rosaria rep. n. 9054 racc. n. 1453, registrato a Perugia il 07/11/2008 al n. 18327 e ivi trascritto il 18/11/2008

ai n.ri 33197, 33198, 33199 e 33200 (All.to n. 5).

I terreni posti in Comune di Deruta località Nave III, catastalmente identificati al punto 2) del precedente capitolo, derivano dal frazionamento delle part. 1163 e 1175 di maggior consistenza che rappresentavano il lotto 3.4 assegnato, con atto di convenzione e cessione stipulato dal Segretario Comunale di Deruta dott. Michele Montanari in data 11/12/2008 rep. 2455, alla Società S.IMM. S.r.l. per la quota di 782,23/1000 e alla Ditta individuale Carrozzeria Fogliani per la quota di 217,77/1000 (All.to n. 6).

Successivamente con atto di divisione del Notaio Dott.ssa Palma Margherita, del 04/02/2009 rep. n. 17596 racc. 5581, sono stati assegnati in piena proprietà alla Società S.IMM. S.r.l. (All.to n. 7).

I terreni posti in Comune di Deruta loc. Ripabianca strada delle Moie, contraddistinti al foglio 39 con le part. 517, 518 e 520 (ex part. 513) e con le part. 522 e 524 (ex part. 516), sono pervenuti alla Società S.IMM. S.r.l. in data 16/07/2008 con atto di compravendita del Notaio Dott. Luca Domenici, rep. n. 9754 racc. n. 605, registrato a Perugia il 18/07/2008 al n. 12416 e ivi trascritto il 21/07/2008 ai n. 12317 e 12318 (All.to n. 8).

#### **V) VINCOLI GIURIDICO CONTRATTUALI E GRAVAMI IPOTECARI**

In base agli accertamenti eseguiti presso Ufficio

Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare dallo scrivente, i beni immobili sopra identificati e descritti sono gravati da:

COMUNE DI COLLAZZONE - fraz. Collepepe loc. Osteria

- Costituzione di servitù per passaggio pedonale e carrabile sui terreni contraddistinti al foglio 20 con le part. 1320 e 1328: Reg. Gen. 33200, Reg. Part. n. 19657 del 18/11/2008 (All.to n. 9);
- Ipoteca volontaria: iscrizione del 06/05/2009 Reg. Part. n. 2657 Reg. Gen. 12793, atto Notaio Palma Margherita di Perugia del 28/04/2009 rep. 17742/5668 a favore della Banca delle Marche S.p.A., importo a garanzia € 200.000,00 con sorte di € 100.000,00 (All.to n. 10);
- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 29/02/2012 Reg. Part. n. 611 Reg. Gen. 5296, decreto ingiuntivo, atto Giudiziario Tribunale di Macerata del 28/02/2012 rep. 369/2012 a favore della Banca delle Marche S.p.A. importo a garanzia € 100.000,00 con sorte di € 71.770,50 (All.to n. 11)

COMUNE DI DERUTA, loc. Nave III

- Ipoteca volontaria: iscrizione del 06/05/2009 Reg. Part. n. 2657 Reg. Gen. 12793, atto Notaio Palma Margherita di Perugia del 28/04/2009 rep. 17742/5668 a favore della Banca delle Marche S.p.A., importo a ga-

ranzia € 200.000,00 con sorte di € 100.000,00 (All.to n. 10);

- Ipoteca giudiziale: iscrizione del 29/02/2012 Reg. Part. n. 611 Reg. Gen. 5296, decreto ingiuntivo, atto Giudiziario Tribunale di Macerata del 28/02/2012 rep. 369/2012 a favore della Banca delle Marche S.p.A. importo a garanzia € 100.000,00 con sorte di € 71.770,50 (All.to n. 11).

COMUNE DI DERUTA, fraz. Ripabianca, loc. Le Moie

- Obbligo Edilizio: Reg. Part. n. 6622 Reg. Gen. 9991 del 07/04/2009, scrittura private con sottoscrizione autentica Notaio Palma Margherita di Perugia del 27/03/2009, rep. n. 17696/5639 a favore del Comune di Deruta (All.to n. 12 e 13);
- Ipoteca volontaria: iscrizione del 11/09/2009 Reg. Part. n. 5462 Reg. Gen. 24705, atto Notaio Palma Margherita di Perugia del 09/09/2009 rep. 17946/5789 a favore della Banca delle Marche S.p.A importo a garanzia € 1.030.000,00 con sorte di € 515.000,00 (All.to n. 14)

A margine dell'ipoteca risultano le seguenti annotazioni:

- ✓ Riduzione somma: Reg. Part. n. 197 Reg. Gen. 1546 del 20/01/2010, scrittura private con sottoscrizione autentica Notaio Palma Margherita di Perugia del 23/12/2009, rep. n. 18175/5934 a fa-

vore della Banca delle Marche S.p.A.

dall'importo originario di € 515.000,00 a €

404.700,00 (All.to n. 15);

✓ Riduzione somma: Reg. Part. n. 5252 Reg. Gen.

31085 del 24/11/2010, scrittura private con sot-

toscrizione autentica Notaio Palma Margherita di

Perugia del 17/11/2010, rep. n. 18691/6234 a fa-

vore della Banca delle Marche S.p.A.

dall'importo originario di € 404.700,00 a €

250.900,00 (All.to n. 16);

#### **VI) DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici del Comune di Collazzone e Deruta e, dall'esame della cartografia vigente è emerso che i terreni oggetto di valutazione hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

##### *COMUNE DI COLLAZZONE*

- Foglio omissis, part. 429: parte Zona residenziale di completamento B omissis 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 783: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 784: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia pae-

saggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1324: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1325: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1326: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1329: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1330: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di rispetto dei corsi d'acqua;

- Foglio omissis, part. 1331: parte Zona residenziale di completamento B 1,5, parte area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua, parte limite fascia di

rispetto dei corsi d'acqua;

Quanto sopra è confermato dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Collazzone in data 03/09/2013 e 08/10/2013 (All.to n. 17 e 18)

*COMUNE DI DERUTA*

- Foglio omissis, part. 1240 e 1242: ambiti urbani di trasformazione, produttivi "DPI/IA" di primo impianto industriale (lotto minimo mq 5.000) ed artigianale (lotto minimo mq 2.000);

- Foglio omissis, part. 517, 518, 520, 522 e 524: parte verde pubblico parte strada di PRG, parte tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali "BD1" a mantenimento misti e residenziali/ artigianali/ di servizio.

Quanto sopra è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Deruta in data 16/07/2013 (All.to n. 19).

#### **VII) CONFORMITA' AMMINISTRATIVA**

*COMUNE DI COLLAZZONE*

Dagli accertamenti svolti, in merito allo stato edilizio dell'annesso ubicato nella frazione Collepepe loc. Osteria, è emerso che non vi sono autorizzazioni in essere e che pertanto, sia per quanto dichiarato dal precedente proprietario nell'atto di acquisto (All.to n. 5) sia per la tipologia ed epoca costruttiva, si ritiene ve-

rosimile che l'annesso agricolo era esistente alla data del 1 settembre 1967.

*COMUNE DI DERUTA*

Dagli accertamenti svolti, in merito allo stato edilizio del fabbricato in corso di costruzione ubicato nella frazione Ripabianca in loc. Le Moie, è emerso che lo stesso è stato realizzato in conformità alle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Permesso di costruire n. 177/2008 prot. n. 19353: relativo alla realizzazione di tre fabbricati in fraz. Ripabianca Loc. Le Moie (*All.to n. 20*);
- Permesso di costruire n. 134/2009 prot. n. 14860: variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 177/2008 relativamente ai lotti 10 e 11 (*All.to n. 21*);
- Permesso di costruire n. 39/2010 prot. n. 4348: variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n. 177/2008 e 134/2009 relativamente al solo lotto 9 e riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la maggiorazione dell'altezza al secondo piano (*All.to n. 22*);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 5871 del 09/05/2013: variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n. 177/2008 e 134/2009 relativamente al solo lotto 10 (*All.to n. 23*).

Dai sopralluoghi svolti in loco è stata riscontrata la perfetta rispondenza tra quanto fino ad oggi realizzato e il progetto approvato.

#### **VIII) CRITERI E METODI DI STIMA - BENI IMMOBILI**

- **L'aspetto economico della stima** - Il criterio più idoneo a rispondere al quesito del committente, è quello dell'individuazione "del più probabile valore di mercato".

- **Il procedimento adottato** - In considerazione dello scopo per cui la valutazione è richiesta, lo scrivente ha ritenuto di dover definire il valore degli immobili attraverso un procedimento di stima di tipo sintetico comparativo; tale modo di operare consente infatti, di formulare un giudizio di valore fondato su parametri e dati oggettivi. Il procedimento adottato richiede l'effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta a individuare una scala di prezzi determinatisi per beni aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima. Si sono rese pertanto necessarie le seguenti fasi d'indagine:

- **L'acquisizione delle informazioni mercantili** - Sono stati rilevati i recenti prezzi di mercato riferiti a beni simili prendendo in considerazione il sistema dei prezzi d'immobili aventi caratteristiche e tipologie analoghe nelle zone residenziali dei Comuni di Collazzone e

Deruta, nonché nella zona industriale di Deruta, sia attraverso l'analisi delle compravendite immobiliari sia attraverso le banche dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2012) e della Borsa Immobiliare dell'Umbria (II trimestre 2013), si sono altresì tenuti in considerazione i valori utilizzati dall'ufficio tributi dei Comuni di Collazzone e Deruta, per il calcolo delle imposte sulle aree fabbricabili, nonché quanto accertato, con avviso di rettifica e liquidazione, dall'Agenzia delle Entrate di Perugia relativamente all'acquisto dei terreni posti in Comune di Deruta frazione Ripabianca loc. Le Moie.

**- Il reperimento dei parametri tecnici di valutazione -**

Il parametro adottato è stato definito: per i terreni nella superficie riportata nelle visure catastali e per i fabbricati nella superficie commerciale rilevata con misure dirette su posto.

**- Determinazione del valore ordinario -** I valori unitari di riferimento sono stati così determinati:

- per i terreni edificabili a destinazione residenziale, posti in Comune di Collazzone frazione Collepepe loc. Osteria, è stato individuato in € 35,00 per ogni metro cubo urbanistico realizzabile;

- per i terreni edificabili a destinazione artigianale/industriale, posti in Comune di Deruta loc. Nave III,

è stato individuato in € 30,00 per ogni metro quadrato di superficie del lotto;

- per il fabbricato in corso di costruzione, posto in Comune di Deruta fraz. Ripabianca loc. Le Moie è stato individuato in € 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale realizzata a lavori ultimati.

#### **IX) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

##### COMUNE DI COLLAZZONE - fraz. Collepepe loc. Osteria

Tenuto conto che nelle aree a destinazione urbanistica "Residenziale di Completamento" il volume realizzabile è determinato in maniera diretta rispetto alla superficie catastale a prescindere dalla presenza o meno di vecchi fabbricati, nella determinazione della volumetria urbanistica realizzabile ( $Mq\ 1.188 \times 1,5\ Mc/Mq = Mc\ 1.782$ ) non si è tenuto conto né delle aree in proprietà, destinate e/o da destinare a viabilità privata (part. 783 e 1329), né dell'annesso agricolo esistente.

Per le predette aree e per il corpo di fabbrica esistente, si ritiene di non esprimere un valore in quanto lo stesso è ricompreso nella valutazione della volumetria complessivamente realizzabile.

➤ Terreno edificabile

$Mc\ 1.782 \times 35,00\ €/Mc = \underline{62.370,00\ €}$

arrotondato a **Euro 62.000,00**

##### COMUNE DI DERUTA, loc. Nave III

Sulla base di quanto esposto nei precedenti capitoli, tenuto conto che in relazione alla superficie minima del lotto, imposta nelle N.T.A. del Comune di Deruta, è possibile realizzare solo fabbricati per insediamenti artigianali, il valore del terreno è:

$$\text{Mq } 2.179 \times 30,00 \text{ €/Mq} = \underline{65.370,00 \text{ €}}$$

arrotondato a **Euro 65.000,00**

COMUNE DI DERUTA, fraz. Ripabianca, loc. Le Moie

Sulla base di quanto esposto precedentemente, il valore del fabbricato, tenuto conto dei lavori ancora da eseguire ampiamente descritti nel capitolo III, è:

$$\text{P.T. mq } 138,00 \times 750,00 \text{ €/mq} = 103.500,00 \text{ €}$$

$$\text{Portico mq } 32,00 \times 150,00 \text{ €/mq} = 4.800,00 \text{ €}$$

$$\text{P.1 mq } 76,00 \times 750,00 \text{ €/mq} = 57.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Terrazzo mq } 10,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = \underline{1.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{TOTALE} \quad \underline{166.300,00 \text{ €}}$$

arrotondato a **Euro 166.000,00**

#### **X) FORMAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione delle caratteristiche dei singoli beni stimati, tenuto conto della loro destinazione e localizzazione, lo scrivente ritiene corretto costituire i seguenti lotti:

##### **LOTTO 1**

COMUNE DI COLLAZZONE - fraz. Collepepe loc. Osteria

I beni sono rappresentati da terreni edificabili in

proprietà esclusiva della superficie complessiva di mq 1.188,00, da terreni edificabili in comproprietà della superficie complessiva di mq 220,00 e da un annesso agricolo di remota realizzazione in muratura di mattoni e pietra con tetto avente struttura portante in legno della superficie complessiva di mq 35,00 con altezze comprese tra mt 3,00 e mt 4,00.

**VALORE DEL LOTTO Euro 62.000,00**

**LOTTO 2**

COMUNE DI DERUTA, loc. Nave III

I beni sono rappresentati da due rate di terreno che costituiscono un unico lotto edificabile della superficie complessiva di mq 2.179,00, posti nella zona per insediamenti produttivi "P.I.P." del Comune di Deruta.

**VALORE DEL LOTTO Euro 65.000,00**

**LOTTO 3**

COMUNE DI DERUTA, fraz. Ripabianca, loc. Le Moie

I beni sono rappresentati da un fabbricato non ancora completamente edificato con la relativa area di pertinenza e da terreni limitrofi che costituiscono parte della viabilità che appare urbanisticamente privata.

**VALORE DEL LOTTO Euro 166.000,00**

**XI) CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI**

In risposta ai quesiti proposti, il sottoscritto riferisce quanto segue:

o in merito alla "stima dei beni mobili" lo scrivente fa presente che non vi sono beni mobili di proprietà della Società S.IMM. S.r.l.;

o in merito alla "stima dei beni immobili" lo scrivente ha determinato il valore complessivo degli immobili in **Euro 293.000,00 (duecentonovantatremila/00)**;

o in merito al punto 1) "Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione" lo scrivente ha ritenuto conveniente costituire n. 3 lotti descritti e valutati al capitolo X della presente CTU;

o in merito al punto 2) "Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto" lo scrivente ha proceduto alla verifica e descrizione dei gravami esistenti al capitolo V della presente CTU;

o in merito al punto 3) "Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita" lo scrivente ha provveduto alla redazione del bando di vendita allegando lo stesso in calce alla presente CTU;

o in merito al punto 4) "Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma C.P.C. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali de-

nunche, anche di regolarizzazione catastale" lo scrivente ha provveduto ad allegare alla presente CTU le ispezioni ipotecarie (All.ti dal n. 9 al n. 16) relative ai beni oggetto di stima necessarie alla richiesta di certificazione ipocatastale ventennale; in merito alla conformità degli immobili ai sensi della Legge sul condono Edilizio, si riferisce che il fabbricato in corso di costruzione, posto in Comune di Deruta fraz. Ripabianca, località Le Moie, per quanto ad oggi realizzato è conforme ai progetti approvati e che pertanto non è stato necessario predisporre alcuna documentazione a sanatoria;

o in merito al punto 5) "*Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85*" lo scrivente ha provveduto ad allegare alla presente CTU i certificati di destinazione urbanistica relativi ai terreni oggetto di stima (All.ti dal n. 17 al n. 19).

Tanto dovevasi riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 10.10.2013

L'esperto

Geom. Massimiliano Tonzani