

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

*Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia*

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail [mugimagic@libero.it](mailto:mugimagic@libero.it) • PEC [sergio.mugianesi@ingpec.eu](mailto:sergio.mugianesi@ingpec.eu)

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N. 15/2019

**“...omissis...”**

SIG. GIUDICE DELEGATO: **DOTT. ROBERTO LAUDENZI**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **RAG. FRANCESCO PATUMI**

\* \* \* \*

**Elaborato Peritale relativo al**

**Compendio immobiliare in Perugia - Fraz. Ponte Pattoli**

\* \* \* \*

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia – Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Perugia, con comunicazione del Curatore Fallimentare Rag. Francesco Patumi, inoltrata in data 03.04.2019, veniva nominato perito estimatore nell'ambito della procedura indicata in oggetto.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto lo scrivente effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 16.05.2019 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali le planimetrie relative ai beni in ogget-

to.

In data 31.05.2019 accedeva al sistema telematico "SISTER" per acquisire copia aggiornata della Visura per soggetto, dell'elenco subalterni, degli elaborati planimetrici e dell'estratto del foglio di mappa relativi agli immobili oggetto di stima.

In data 29.05.2019 effettuava un primo sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi. Durante il sopralluogo lo scrivente era impossibilitato ad accedere ad una delle porzioni abitative in possesso della Società fallita in quanto detto immobile risultava occupato da soggetto terzo che non consentiva l'accesso.

Sempre in data 29.05.2019 contattava l'Amministratore di Condominio ...omissis... al fine di reperire informazioni in merito al soggetto occupante la suddetta porzione immobiliare, procedeva poi a passare le informazioni acquisite al Curatore.

In data 29.07.2019, dopo attenta verifica documentale e riscontro in loco, provvedeva a comunicare alla Curatela l'elenco di beni residuali, privi di alcun valore commerciale, al fine di escluderli dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. Detti beni, ancorché catastalmente identificati come rate di terreno di proprietà della società fallita, risultano totalmente urbanizzati e sono rappresentati da aree di parcheggio, marciapiedi e/o aiuole di pertinenza degli edifici costituenti il complesso edilizio oggetto di stima.

In data 22.11.2019 su sollecitazione dell'Amministratore di Condominio verificava i danni derivanti da infiltrazioni di umidità su porzioni immobiliari

condominiali estranee alla presente procedura ma contigue agli immobili oggetto di stima.

Nel mese di gennaio 2020 lo scrivente si portava nuovamente in loco per consentire lo stoccaggio dei documenti e di parte dei beni mobili del Fallimento in due dei garages oggetto di stima.

In data 13.07.2020, dopo ripetuti contatti con il Curatore, lo scrivente procedeva infine all'accesso e all'ispezione dell'unità abitativa occupata dal soggetto che non aveva fino ad allora consentito l'accesso.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni mobili in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva, nei capitoli che seguono.

**1. Descrizione dei beni immobili**

**2. Identificazione catastale**

**3. Accertamenti ipo-catastali**

**4. Occupazione degli immobili alla data odierna**

**5. Accertamenti tecnico-amministrativi**

**6. Metodo di stima**

**7. Suddivisione in lotti**

**8. Valutazione**

**9. Conclusioni**

\* \* \* \*

**1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale e commerciale denominato "Il Pentagono" sito in

Comune di Perugia, Fraz. Ponte Pattoli, Via Benedetto Croce su di un'area che risulta ben servita sia dalla rete viaria urbana ed extraurbana (Strada E45 Orte-Ravenna) che dalla linea ferroviaria Ponte San Giovanni – San Sepolcro della FCU. Il complesso immobiliare si compone di cinque edifici pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, edificati nel 2010, oltre a una struttura da ultimare destinata ad attività commerciali/direzionali e beneficia di spazi esterni condominiali destinati a parcheggi ed aree verdi. I cinque edifici pluripiano, denominati Blocchi 1, 2, 3, 4 e 5, si elevano su cinque piani fuori terra, oltre ad una piano interrato che ospita i fondi ed i garage, collegati mediante vani scala ed ascensori. I Blocchi 2, 3 e 4 hanno un piano interrato comune, raggiungibile dall'esterno mediante rampe carrabili condominiali, mentre i Blocchi 1 e 5 hanno piani interrati a sé stanti, anch'essi raggiungibili dall'esterno mediante rampe carrabili. I Blocchi 3, 4 e 5 sono interamente destinati ad uso residenziale, mentre il Blocco 1 ospita a piano terra locali commerciali (farmacia) ed il Blocco 5 presenta, sempre a piano terra, due porzioni immobiliari, ancora da ultimare, destinate ad uffici.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale facenti parte dei suddetti Blocchi sono riconducibili in base alla metratura alle seguenti quattro tipologie principali di appartamenti, tutte dotate di garage al piano sottostrada:

- Tipologia "A": pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e terrazza coperta;
- Tipologia "B": ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere matrimoniali, camera singola, n. 2 bagni e terrazza coperta;
- Tipologia "C": soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e terrazza coperta;

- Tipologia “E” (attico): ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con ripostiglio, altra camera, bagno ed ampia terrazza perimetrale.

Il blocco commerciale/direzionale, ad oggi non ultimato, risulta collocato in posizione centrale rispetto ai cinque blocchi residenziali e si sviluppa su unico livello fuori terra, oltre al piano interrato destinato a magazzini ed autorimesse, collegati mediante vano scala ed ascensore.

Di seguito si fornisce la descrizione di dettaglio delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

#### **BLOCCO N. 1**

##### **A. Attico al piano quarto (Part. 1281, Sub. 26) e garage al piano 1S (Part. 1281 Sub. 12)**

La porzione immobiliare ad uso abitativo (Sub. 26) si compone di ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con ripostiglio, altra camera, bagno ed ampio terrazzo panoramico disposto lungo i tre lati dell’abitazione (ovest, nord, est). L’altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. I materiali edilizi utilizzati sono di buona qualità così come le finiture interne ed esterne rappresentate da porta di ingresso blindata ad un’anta rivestita in legno, porte in legno, finestre in legno con vetrocamera e protezione esterna del tipo avvolgibile in PVC. La pavimentazione è realizzata in parquet ad eccezione del bagno che presenta piastrelle in gres porcellano e rivestimenti in ceramica. L’appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, videocitofonico di tipo condominiale dotato di display a colori, antintrusione, di filodiffusione, idrico-sanitario, termico autonomo con caldaia alimentata a metano, ubicata sul terrazzo, e radiatori a parete modulari in metal-

lo (oltre a termoarredo nel bagno); si rileva la predisposizione per l'impianto di filodiffusione.

In fase di sopralluogo nella porzione immobiliare sono state rilevate evidenti tracce di umidità presenti sulle pareti e sul soffitto del soggiorno e dell'angolo cottura, dovute ad infiltrazioni provenienti dal soprastante lastri-co di copertura dell'edificio.

Allo scrivente sono state inoltre segnalate dall'amministratore pro-tempore del condominio ulteriori infiltrazioni provenienti dal terrazzo dell'attico che hanno causato l'ammaloramento degli intonaci e dei tinteggi dei soffitti/pareti dei sottostanti appartamenti di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura. Da quanto è stato possibile visionare, le infiltrazioni paiono prodotte sia dalla mancata tenuta dell'impermeabilizzazione del pavimento del terrazzo sia dalle modalità costruttive delle travi strutturali del fabbricato che, a livello dell'attico, sono realizzate in pendenza e convogliano l'acqua verso i parapetti ove essa si infiltra.

Il garage (Sub. 12), ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio presenta pianta rettangolare ed è raggiungibile sia mediante rampa carrabile esterna che tramite vano scala e ascensore condominiale. L'immobile è dotato di pavimentazione industriale, porta basculante metallica non automatizzata ed impianto elettrico canalizzato fuori traccia. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete sono le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.1/P.4	Attico	70,75	1,10	77,83

B.1/P.4	Terrazzo	71,25	0,25	17,81
B.1/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>157,00</b>	<b>-</b>	<b>103,14</b>

## BLOCCO N. 2

### B. Appartamento al piano terra (Part. 1282 Sub. 112) e garage al piano

#### 1S (Part. 1282 Sub. 9)

Trattasi di miniappartamento (Sub. 112), ubicato al piano terra e composto da pranzo/soggiorno, camera, bagno ed ampio lastrico/terrazzo che perimetra due lati dell'abitazione (ovest, nord). I materiali edilizi e le finiture esterne ed interne sono le medesime rispetto a quelle dell'attico precedentemente descritto ad eccezione della pavimentazione che risulta totalmente realizzata con piastrelle in gres porcellanato. L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; buone le condizioni di conservazione/manutenzione.

Il garage (Sub. 9) è costituito da un unico locale di forma rettangolare posto al piano interrato, e risulta accessibile sia mediante una rampa carrabile esterna, sia mediante scala ed ascensore condominiali. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discreto lo stato di conservazione/manutenzione.

L'immobile è dotato delle medesime finiture ed impianti del garage precedentemente indicato sito nel Blocco 1.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	<i>-</i>	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.T.	Appartamento	35,00	1,10	38,50
B.2/P.T.	Lastrico/Terrazzo	32,50	0,25	8,13
B.1/P.1S	Garage	15	0,50	7,50

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>82,50</b>	<b>-</b>	<b>54,13</b>
---------------------------	--------------	----------	--------------

**C. Appartamento al piano secondo (Part. 1282 Sub. 80) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 44)**

La porzione immobiliare ad uso abitativo (Sub. 80), ubicata al piano secondo, si compone di soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e terrazzo che affaccia sul prospetto ovest dell'edificio. I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è realizzata in pietra e/o gres porcellanato). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; buone sono le condizioni di conservazione/manutenzione.

Il garage (Sub. 44), ubicato al piano interrato, presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.2	Appartamento	51,80	1,10	56,98
B.2/P.2	Terrazzo	6,60	0,25	1,65
B.1/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>73,40</b>	<b>-</b>	<b>66,13</b>

**D. Appartamento al piano secondo (Part. 1282 Sub. 83) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 45)**

L'appartamento (Sub. 83), ubicato al piano secondo, è composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e terrazzo che affaccia

sul prospetto ovest dell'edificio. I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e della medesima tipologia di quelli utilizzati per il Sub. 80 precedentemente descritto. L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; buone sono le condizioni di conservazione/manutenzione.

Il garage (Sub. 45), ubicato al piano interrato presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco - Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta [mq]</i>	<i>Coeff. Pond.</i>	<i>Sup. Convenzionale [mq]</i>
B.2/P.2	Appartamento	51,80	1,10	56,98
B.2/P.2	Terrazzo	6,60	0,25	1,65
B.1/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>73,40</b>	<b>-</b>	<b>66,13</b>

**E. Appartamento al piano terzo (Part. 1282 Sub. 94) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 52)**

La porzione immobiliare ad uso abitativo (Sub. 94), ubicata al piano terzo, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e terrazzo che affaccia sul prospetto est dell'edificio. I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. In fase di sopralluogo nella porzione immobiliare sono state rilevate evidenti macchie di umidità presenti sul soffitto del soggiorno, della cucina,

delle due camere, di un bagno e dell'angolo cottura che hanno causato l'ammaloramento degli intonaci e dei tinteggi. Tale situazione è dovuta ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo del soprastante attico (Part. 1282 Sub. 105).

Il garage (Sub. 52), ubicato al piano interrato, presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.3	Appartamento	93,20	1,10	102,52
B.2/P.3	Terrazzo	10,30	0,25	2,58
B.2/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>118,50</b>	<b>-</b>	<b>112,60</b>

**F. Appartamento al piano terzo (Part. 1282 Sub. 95) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 53)**

L'appartamento (Sub. 95), ubicato al piano terzo, è composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e terrazzo che affaccia sul prospetto ovest dell'edificio. I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. In fase di sopralluogo nella porzione immobiliare sono state rilevate tracce di umidità sul soffitto della camera e del disimpegno adiacenti al bagno, dovute ad infiltra-

zioni provenienti dal terrazzo del soprastante attico (Part. 1282 Sub. 105).

Il garage (Sub. 53), ubicato al piano interrato, presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.3	Appartamento	51,80	1,10	56,98
B.2/P.3	Terrazzo	6,60	0,25	1,65
B.2/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>73,40</b>	-	<b>66,13</b>

**G. Attico al piano quarto (Part. 1282 Sub. 104) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 48)**

La porzione immobiliare ad uso abitativo (Sub. 104) si compone di ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con ripostiglio, altra camera, bagno ed ampio terrazzo panoramico disposto lungo i tre lati dell'abitazione (ovest, nord, est). I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è realizzata in parquet ad eccezione del bagno e della cucina che presentano piastrelle in gres porcellano e rivestimenti in ceramica). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa.

In fase di sopralluogo nella porzione immobiliare sono state rilevate evidenti tracce di umidità presenti sulle pareti e sul soffitto del soggiorno, del ripostiglio e del disimpegno, causate da infiltrazioni provenienti dal soprastante la-

strico di copertura dell'edificio. Allo scrivente sono state inoltre segnalate dall'amministratore pro-tempore del condominio ulteriori infiltrazioni provenienti dal terrazzo dell'attico che hanno causato l'ammaloramento degli intonaci e dei tinteggi dei soffitti/pareti dei sottostanti appartamenti (Sub. 92 e 93) di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura. Il sottoscritto in data 22.11.2019 su richiesta dell'Amministratore di Condominio ha visionato l'abitazione identificata con il Sub. 93 alla presenza del ...omissis...(proprietario) rilevando evidenti macchie di umidità sui soffitti di alcune stanze e all'intradosso del solaio di copertura del balcone. Da quanto è stato possibile visionare, le infiltrazioni paiono prodotte sia dalla mancata tenuta dell'impermeabilizzazione del pavimento del terrazzo sia dalle modalità costruttive delle travi strutturali del fabbricato che, a livello dell'attico, sono realizzate in pendenza e convogliano l'acqua verso i parapetti ove essa si infiltra.

Il garage (Sub. 48), ubicato al piano interrato, presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.4	Attico	70,75	1,10	77,83
B.2/P.4	Terrazzo	71,25	0,25	17,81
B.1/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>157,00</b>	<b>-</b>	<b>103,14</b>

**H. Attico al piano quarto (Part. 1282 Sub. 105) e garage al piano 1S  
(Part. 1282 Sub. 49)**

La porzione immobiliare ad uso abitativo (Sub. 105) si compone di ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con ripostiglio, altra camera, bagno ed ampio terrazzo panoramico disposto lungo i tre lati dell'abitazione (ovest, sud, est); il tutto per una superficie calpestabile complessiva pari a mq 71 circa (oltre al terrazzo di mq 71 circa). I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. In fase di sopralluogo nella porzione immobiliare sono state rilevate modeste tracce di umidità presenti sul soffitto del soggiorno e del ripostiglio, causate da infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico di copertura dell'edificio. Lo scrivente, a seguito di segnalazione dell'amministratore pro-tempore del condominio, ha potuto inoltre appurare che dal terrazzo della porzione immobiliare in esame si producono infiltrazioni di umidità che hanno causato l'ammaloramento degli intonaci e tinteggi dei soffitti/pareti dei sottostanti appartamenti precedentemente descritti (Sub. 94 e 95). Da quanto è stato possibile visionare, le infiltrazioni paiono prodotte sia dalla mancata tenuta dell'impermeabilizzazione del pavimento del terrazzo sia dalle modalità costruttive delle travi strutturali del fabbricato che, a livello dell'attico, sono realizzate in pendenza e convogliano l'acqua verso i parapetti ove essa si infiltra.

Il garage (Sub. 49), ubicato al piano interrato, misura mq 15 calpestabili circa e presenta medesima pianta, finiture e dotazioni delle autorimesse preceden-

temente descritte. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; discrete le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.2/P.4	Attico	70,75	1,10	77,83
B.2/P.4	Terrazzo	71,25	0,25	17,81
B.1/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>157,00</b>	<b>-</b>	<b>103,14</b>

#### **BLOCCO N. 4**

#### **I. Appartamento al piano primo (Part. 1282 Sub. 76) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 21)**

L'appartamento (Sub. 76), ubicato al piano primo, è composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e terrazzo che affaccia sul prospetto ovest dell'edificio. I materiali, le finiture e gli impianti sono di buona qualità e delle medesime tipologie utilizzate per le altre abitazioni (la pavimentazione è però realizzata in parquet; i rivestimenti del bagno sono in ceramica). L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; buone le condizioni di conservazione/manutenzione.

Il garage (Sub. 21), ubicato al piano interrato, presenta medesima pianta e dotazioni delle autorimesse precedentemente descritte. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica, mentre le pareti risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato. L'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa; buone le condizioni di conservazione/manutenzione.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.4/P.1	Appartamento	51,80	1,10	56,98
B.4/P.1	Terrazzo	6,60	0,25	1,65
B.2/P.1S	Garage	15,00	0,50	7,50
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>73,40</b>	<b>-</b>	<b>66,13</b>

## **BLOCCO N. 5**

### **J. Ufficio al piano terra con pertinenza graffata (Part. 1275 Sub. 16 ~ Part. 1276)**

Trattasi di unità immobiliare non ultimata da adibire ad uffici. L'unità è composta da ampio locale ad uso direzionale, ufficio, disimpegno e terrazzo che affaccia sul prospetto nord dell'edificio. L'unità è accessibile sia mediante una scala esterna sul fronte strada (lato est), sia mediante rampa o scala adiacente all'atrio condominiale sul lato ovest. L'altezza interna è di m 3,00 circa. I materiali utilizzati per la costruzione appaiono di buona qualità; il grado di finitura interna dell'unità è grezzo, essendo mancanti gli intonaci e i pavimenti. Gli impianti sono realizzati parzialmente al pari degli infissi ma appaiono essere stati in parte rimossi a seguito di furti e/o atti vandalici verificatisi nel corso degli anni successivi alla edificazione del fabbricato.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.5/P.T.	Ufficio	128,80	1,10	141,68
B.5/P.T.	Terrazzo	25,60	0,25	6,40
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>154,40</b>	<b>-</b>	<b>148,08</b>

**K. Ufficio al piano terra (Part. 1275 Sub. 17)**

Trattasi di unità immobiliare non ultimata da adibire ad uffici. La porzione immobiliare, adiacente al subalterno 16 sopra descritto, è composta da ampio locale ad uso direzionale, ufficio, disimpegno e scala/ballatoio. L'unità è accessibile sia mediante una scala esterna sul fronte strada (lato est), sia mediante la scala/ballatoio adiacente all'atrio condominiale sul lato ovest. L'altezza interna è di 3,00 m. I materiali utilizzati per la costruzione appaiono di buona qualità. Il grado di finitura interna dell'unità è grezzo, essendo mancanti gli intonaci e i pavimenti. Gli impianti sono realizzati parzialmente al pari degli infissi ma appaiono essere stati in parte rimossi a seguito di furti e/o atti vandalici verificatisi nel corso degli anni successivi alla edificazione del fabbricato.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.5/P.T.	Ufficio	145,00	1,10	159,50
B.5/P.T.	Scala/Ballatoio	12,50	0,25	3,13
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>157,50</b>	<b>-</b>	<b>162,63</b>

**BLOCCO A DESTINAZIONE COMMERCIALE****L. Centro commerciale al piano terra (Part. 1293 Sub. 32) e garage/magazzini al piano interrato (Part. 1293 Sub. 2 ÷ 31)**

Trattasi di struttura in cemento armato, in parte prefabbricato e in parte gettato in opera, che si eleva su unico piano fuori terra destinato ad ospitare un centro commerciale, oltre al piano interrato adibito a posti auto, parcheggi e magazzini. L'edificio è allo stato grezzo e non ultimato. Risultano infatti

realizzate le strutture portanti e la copertura, ma non è presente alcuna opera di finitura e di completamento né al piano terra (tamponatura, divisori, pavimenti, intonaci, tinte, infissi, impianti) né al piano interrato (pareti divisorie dei vari locali previsti a progetto, impianti). Il piano interrato è raggiungibile sia mediante due rampe esterne carrabili sia mediante scala e ascensore/montacarichi dal piano terra.

La consistenza delle superfici catastali è la seguente:

<i>Blocco -</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>
<i>Piano</i>	-	<i>[mq]</i>	<i>Pond.</i>	<i>[mq]</i>
B.C./P.T.	Centro Commerciale	1.100,00	-	1.100,00
B.C./P.1S	Garage/Magazzini	1.100,00	-	1.100,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>2.200,00</b>	-	<b>2.200,00</b>

\* \* \* \*

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima sono intestati alla ditta "...omissis..." per i diritti di proprietà pari a 1/1 e censiti al Comune di Perugia come segue:

### Catasto Fabbricati

#### BLOCCO 1 - APPARTAMENTO E GARAGE

- Fg. 97 Part. 1281 Sub. 26, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 4,5 vani, Rendita € 348,61

- Fg. 97 Part. 1281 Sub. 12, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37

#### BLOCCO 2 - APPARTAMENTI E GARAGE

- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 112 Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 3 vani, Rendita € 232,41

- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 9, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37

- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 80, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 271,14

- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 44, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37

	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 83, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 271,14	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 45, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 94, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 6,5 vani, Rendita € 503,55	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 52, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 95, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 271,14	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 53, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 104 Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 5 vani, Rendita € 387,34	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 48, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 105 Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 5 vani, Rendita € 387,34	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 49, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	<b>BLOCCO 4 - APPARTAMENTO E GARAGE</b>	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 76, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Rendita € 271,14	
	- Fg. 97 Part. 1282 Sub. 21, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 15 mq, Rendita € 19,37	
	<b>BLOCCO 4 - UFFICI</b>	
	- Fg. 97 Part. 1275 Sub. 16, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. 7 vani, Rendita €	
	2.548,71 graffata Part. 1276	
	- Fg. 97 P. 1275 Sub. 17, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. 7 vani, Rendita € 2.548,71	
	<b>BLOCCO A DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 4, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	

	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 9, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 10, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 11, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 12, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 13, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 14, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 15, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 16, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 17, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 18, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 20, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 21, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 22, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 23, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 24, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 11 mq, Rendita € 10,23	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 25, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita € 13,94	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 26, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita € 13,94	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 27, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita € 13,94	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 28, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita € 13,94	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 29, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. 58 mq, Rendita € 89,86	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 30, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 95 mq, Rendita € 88,31	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 31, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 46 mq, Rendita € 42,76	
	- Fg. 97 Part. 1293 Sub. 32, Cat. In corso di costruzione.	
	****	

### 3. ACCERTAMENTI IPO-CATASTALI

In base a quanto riportato nella relazione ipo-catastale ventennale, allegata alla presente relazione, predisposta dalla società "Quantica" con repertori di conservatoria aggiornati al 24.02.2020, in relazione ai beni oggetto di stima risulta quanto indicato nei paragrafi che seguono.

#### 3.1. PROVENIENZA STORICO VENTENNALE

Alla data 01.01.1991 i terreni, parte dei quali costituenti il sedime sul quale verrà in seguito edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima, nella loro originaria indicazione al Catasto Terreni risultavano come segue:

- Fg. 97 n. 594 - seminativo arborato di mq 185 (ex 69 stadio 2 t. f. 2320/88);

- Fg. 97 n. 102 - seminativo di mq 10.280;

- Fg. 97 n. 478 - seminativo arborato di mq 610 (ex n. 104 t. f. 2558/75),

ed erano intestati come segue:

Quanto alla particella n. 594 (ex 69/C), a:

- ...omissis... per 1/4;

- ...omissis... per 1/4;

- ...omissis... per 1/4;

- ...omissis... per 1/4;

ad essi pervenuto, in maggiore consistenza della particella n. 69 stadio 1,

come segue:

- quanto ai diritti di 2/24 di piena proprietà ed 1/24 di nuda proprietà ciascuno,

per denuncia di successione n. 33 vol. 4621, registrata a Roma e trascritta

a Perugia il 07.07.1965 al n. p. 4746 di formalità, in morte del padre

...omissis...;

- quanto ai diritti di  $\frac{3}{24}$  di piena proprietà e  $\frac{1}{24}$  di usufrutto ciascuno, per

denuncia di successione n. 17 vol. 5861, registrata a Roma e trascritta a Pe-

perugia il 04.12.1970 al n. p. 10857 di formalità, in morte della ...omissis....

Quanto alle particelle n. 102 e n. 478 (ex 104), a:

- ...omissis...

ad esso pervenute, tra maggior consistenza, per provenienze ereditarie ed in

piena ed esclusiva proprietà, come segue:

- Atto di divisione a rogito Dr. Francesco Briganti del 24.03.1948 Rep.

20086, registrato a Perugia in data 08.04.1948 al n. 2089 vol. 240 ed ivi tra-

scritto il 10.04.1948 al n. p. 1151 di formalità;

- Riunione d'usufrutto parziale (uxorio) in morte della madre ...omissis....

A seguito di denuncia di successione n. 77 vol. 311, registrata a Città di Ca-

stello il 27.04.1993 (che non risulta ancora trascritta presso la Conservatoria

dei RR. II. di Perugia), in morte del predetto ...omissis..., deceduto ad Um-

bertide il 27.10.1992, le predette particelle n. 102 e n. 478 passavano in parti

uguali agli eredi figli:

- ...omissis... per  $\frac{1}{2}$ ;

- ...omissis..., per  $\frac{1}{2}$ .

Con atto di compravendita a rogito Dr. Marco Carbonari del 26.11.1993 Rep.

46594 Racc. 6992, trascritto il 06.12.1993 al n. p. 15523 di formalità, le par-

ticelle n. 102 e n. 478 del Fg. 97, passavano in piena ed esclusiva proprietà

alla Società:

- ...omissis....

Con successivo atto di compravendita a rogito Dr. Leonardo Pecchioli del

02.12.1993 Rep. 261794 Racc. 24214, trascritto il 06.12.1993 al n. p. 15524

di formalità, le particelle n. 102 e n. 478 del Fg. 97 passavano in piena proprietà alla Società:

- ...omissis....

A seguito di denuncia di successione n. 90 vol. 109, registrata a Pescia in data 09.12.1994 e trascritta a Perugia in data 08.01.1996 al n. p. 399, in morte della predetta ...omissis..., i diritti ad essa spettanti pari ad 1/4 sulle particelle n. 69 stadio 2 e n. 594, tra maggior consistenza, stante la rinuncia del coniuge ...omissis... con atto alla Pretura di Monsummano Terme, registrato a Pescia il 21.11.1994 al n. 894 serie 4, passavano agli eredi figli:

- ...omissis..., per 1/12;

- ...omissis..., per 1/12;

- ...omissis..., per 1/12.

Con atto di compravendita a rogito Dr. Leonardo Pecchioli del 27.09.1996 Rep. 273917 Racc. 26451, trascritto il 16.10.1996 al n. p. 13144 di formalità, anche la particella n. 594 passava in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- ...omissis....

Con atto di trasferimento di sede a rogito Dr. Anedda Angioy Paolo Efisio del 15.01.2007 Rep. 165947, registrato a Perugia il 17.01.2007 (che non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia), la predetta ...omissis... trasferiva la sede da Perugia, Via Madonna Alta n. 65 a Foligno, Frazione Sant'Eraclio, Via Bianca n. 28, risultando, per l'effetto:

- ...omissis....

*Variazione catastale:* con tabella di variazione n. 253669 del 09.07.2009, le particelle n. 478 di mq 610 e n. 594 di mq 185 venivano soppresse ed accorpate alla particella n. 102, accrescendone la superficie da mq 10.280 a mq

11.075.

*Variazione catastale:* con frazionamento n. 253669.1/2009 del 09.07.2009,

la particella n. 102 di mq 11.075 veniva soppressa, originando i mappali di

nuova formazione dal n. 1274 al n. 1290, tra i quali:

- Fg. 97 n. 1274 - seminativo di mq 7.554;

- Fg. 97 n. 1275 - seminativo di mq 518;

- Fg. 97 n. 1276 - seminativo di mq 7;

- Fg. 97 n. 1278 - seminativo di mq 254;

- Fg. 97 n. 1281 - seminativo di mq 486;

- Fg. 97 n. 1282 - seminativo di mq 1.690.

Tutte le suddette particelle, ad eccezione della n. 1274, con variazione tipo

mappale, stesso protocollo, passavano alla partita 1, quale ente urbano di pari

estensione.

*Variazione catastale:* con frazionamento n. 395063.1/2009 del 19.11.2009,

la particella n. 1274 di mq 7.554 veniva soppressa originando i mappali di

nuova formazione dal n. 1293 al n. 1325 tra i quali:

- Fg. 97 n. 1293 - seminativo di mq 1.843.

Anche la particella n. 1293, con variazione tipo mappale, stesso protocollo,

passava alla partita 1, quale ente urbano di pari estensione.

*Variazione catastale:* con variazione di tipo mappale n. 43935.1 del

16.02.2010, la particella n. 1278 riduceva la propria superficie da mq 254 a

mq 198, originando i mappali di nuova formazione:

- Fg. 97 n. 1278 - ente urbano di mq 198 - rata a);

- Fg. 97 n. 1326 - ente urbano di mq 56 - rata b).

*Variazione catastale:* a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 7450 del

	03.12.2009, veniva accatastato e classato il fabbricato insistente sulla particella n. 1275 (di cui parte in esame) riconducibile al blocco 5.	
	<i>Variatione catastale:</i> a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 7454 del 03.12.2009, veniva accatastato e classato il fabbricato insistente sulla particella n. 1282 riconducibile ai blocchi 2 e 4.	
	<i>Variatione catastale:</i> a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 7456 del 03.12.2009 veniva accatastato e classato il fabbricato insistente sulla particella n. 1293 riconducibile al blocco commerciale.	
	<i>Variatione catastale:</i> a seguito di denuncia di nuova costituzione n. 7471 del 04.12.2009 veniva accatastato e classato il fabbricato insistente sulla particella n. 1281 riconducibile al blocco 1.	
	A seguito di atto di Fusione di Società per Incorporazione, a rogito Notaio Dr. Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 21.12.2010 Rep. 181834 Racc. 11727, trascritto a Perugia in data 22.12.2010 al n. p. 20867 di formalità, tutte le suindicate nuove particelle, come sopra generate, passavano in piena ed esclusiva proprietà alla Società:	
	- ...omissis...	
	A seguito delle procedure concorsuali aperte il 15.06.2011 (Ammissione a Concordato Preventivo) ed il 26.02.2019 (Sentenza di Fallimento) la suddetta Società veniva posta in scioglimento e liquidazione con la seguente denominazione:	
	- ...omissis..., attuale ditta intestataria.	
	I predetti fabbricati e l'intero complesso immobiliare in tutti i suoi blocchi è stato oggetto di ulteriori variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione e variazione nel classamento che hanno de-	

terminato l'attuale individuazione catastale relativamente agli immobili in esame.

### **3.2. GRAVAMI**

In merito agli immobili oggetto di stima ed ai nominativi sopra citati risultano i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria n. 7336 R.P. del 10.08.2007** per Euro 15.000.000,00 di cui Euro 7.500.000,00 per sorte di mutuo fondiario, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A." e contro "...omissis..." (foglio 97 particelle n. 102, 478 e 594) - rogito Dr.ssa Maria Luigia Fino del 09.08.2007 Rep. 238479/12607.

*Nota:* Tale formalità ipotecaria al netto delle risultanze riscontrate con gli annotamenti apposti a margine (frazionamenti, restrizioni ipotecarie e comunicazioni di svincolo ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - art. 40bis D.Lgs. 385/1993 - Legge Bersani) risulta accesa su immobili parte dei quali ancora in proprietà della Ditta fallita e per il dettaglio della stessa si rimanda alla documentazione allegata.

- **Ipoteca legale n. 1794 R.P. del 20.04.2011** per Euro 636.637,14 / 318.318,57 a favore di "Equitalia Umbria S.p.A." e contro "...omissis..." (foglio 97 particelle n. 1275/16/17 e n. 1281/26) - atto pubblico amministrativo del 19.04.2011 Rep. 67410.

- **Decreto di ammissione al Concordato Preventivo n. 5394 R.P. del 23.03.2012** a favore della Massa Creditori Concordato Preventivo "...omissis..." - atto del Tribunale di Perugia del 15.06.2011 Rep. 3280.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento n. 16360 R.P. del 23.09.2019** a favore della Massa dei Creditori Fallimento "...omissis..." e contro

“...omissis...” - atto giudiziario del Tribunale di Spoleto Sez. Fallimentare del 26.02.2019 Rep. 18.

Si rileva inoltre la trascrizione delle seguenti formalità:

- **Convenzione edilizia per lottizzazione n. 4076 R.P. del 26.03.1999** a favore del Comune di Perugia e contro “...omissis...” (foglio 97 particelle n. 102, 478 e 594) - rogito Dr. Giuseppe Brunelli del 25.02.1999 Rep. 70466;

- **Convenzione di variante al piano attuativo n. 20537 R.P. del 14.12.2009** a favore del Comune di Perugia e contro “...omissis...” (foglio 97 particelle dal n. 1274 al n. 1290) - rogito Dr. Giuseppe Brunelli del 03.12.2009 Rep. 117105/36237.

#### **4. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA**

Gli immobili non risultano essere stati mai utilizzati dal momento della loro realizzazione ad eccezione dell'appartamento posto al piano primo del Blocco 4 (Part. 1282 Sub. 76) che risulta attualmente occupato dal ...omissis...) e dalla di lui coniuge ...omissis...), ivi residenti così come risulta dall'allegato certificato contestuale di famiglia, residenza e cittadinanza rilasciato dal Comune di Perugia.

#### **5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE**

##### **5.1. REGOLARITA' EDILIZIA**

Gli accertamenti eseguiti in riferimento al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima hanno permesso di individuare i seguenti atti autorizzativi:

##### **BLOCCO 1**

- Provvedimento n. 771 del 11.05.2005 (autorizzazione ex art. 146 D.lgs.

22.01.2004 n. 42 e permesso di costruire) avente ad oggetto “la costruzione di edificio plurifamiliare (Blocco 1 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, in zona sottoposta a vincolo ai sensi della parte III del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42”;

- Permesso di Costruire n. 65 del 22.01.2007 avente ad oggetto “il rinnovo, per mancata attivazione nei termini di legge, del provvedimento n. 771 del 11.05.2005 relativo alla costruzione di un edificio plurifamiliare (Blocco 1 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli”;

- Permesso di Costruire n. 266 del 16.04.2010 avente ad oggetto “l’apportare varianti - consistenti nella modifica dei prospetti dovuta alla previsione di locale commerciale al piano rialzato anziché residenza con realizzazione di rampa esterna di accesso per disabili e nella modifica della estensione dei terrazzi ai vari piani - al progetto relativo alla costruzione di un edificio plurifamiliare (Blocco 1 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, già assentito con provvedimento n. 771 del 11.05.2005”;

- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 490 del 28.06.2010 avente ad oggetto “opere in difformità - consistenti in modifiche alle sistemazioni esterne (scale, percorsi e vani contatori utenze); modifiche alle facciate (vetrata vano scala); diversità dei materiali di finitura della copertura disapplicando la condizione *la copertura delle falde perimetrali e gli elementi strutturali obliqui che collegano la doppia falda dovranno essere rivestiti in rame ossidato color verde* - nella costruzione di un edificio plurifamiliare (Blocco 1 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, rispetto al progetto già assentito con provvedimento n. 771 del 11.05.2005, permesso di costruire n. 65 del 22.01.2007 e successiva variante n. 266 del

	16.04.2010; intervento a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 21 del	
	03.11.2004”;	
	- Assegnazione numeri civici Prot n. 2010/0123287 del 29.06.2010.	
	<b>BLOCCHI 2, 3 e 4</b>	
	- Permesso di Costruire n. 164 del 20.02.2007 avente ad oggetto “la realizza-	
	zione di tre edifici plurifamiliari (Blocchi 2-3-4 della lottizzazione	
	ne...omissis...) costituiti da un unico piano seminterrato destinato ad auto-	
	rimesse e tre corpi in elevazione, in Perugia, Loc. Ponte Pattoli”;	
	- Permesso di Costruire n. 271 del 19.04.2010 avente ad oggetto “l’apporto	
	di varianti al progetto relativo alla realizzazione di tre edifici plurifamiliari	
	(Blocchi 2-3-4 della lottizzazione...omissis...), in Perugia, Loc. Ponte Pat-	
	toli, già assentito con Permesso di Costruire n. 164 del 20.02.2007;	
	- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 491 del 28.06.2010 avente ad oggetto	
	“opere in difformità - consistenti in modifiche alle sistemazioni esterne	
	(scale, percorsi e vani contatori utenze); modifiche alle facciate (vetrata va-	
	no scala); diversità dei materiali di finitura della copertura disapplicando la	
	condizione <i>la copertura delle falde perimetrali e gli elementi strutturali</i>	
	<i>obliqui che collegano la doppia falda dovranno essere rivestiti in rame os-</i>	
	<i>sidato color verde</i> - nella costruzione di tre edifici plurifamiliari (Blocchi	
	2-3-4 della lottizzazione...omissis...) costituiti da un unico piano seminter-	
	rato destinato ad autorimesse e tre corpi in elevazione, in Perugia, Loc.	
	Ponte Pattoli, rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n. 164	
	del 20.02.2007 e successiva variante n. 271 del 19.04.2010; intervento a	
	sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L. R. n. 21 del 03.11.2004”;	
	- Assegnazione numeri civici Prot n. 2010/0110524 del 10.06.2010	

## BLOCCO 5

- Provvedimento n. 669 del 21.04.2005 (autorizzazione ex art. 146 D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e permesso di costruire) avente ad oggetto “la costruzione di edificio plurifamiliare (Blocco 5 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, in zona sottoposta a vincolo ai sensi della parte III del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42”;

- Permesso di Costruire n. 66 del 22.01.2007 avente ad oggetto “il rinnovo, per mancata attivazione nei termini di legge, del provvedimento n. 669 del 21.04.2005 relativo alla costruzione di un edificio plurifamiliare (Blocco 5 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli”;

- Permesso di Costruire n. 298 del 22.04.2010 avente ad oggetto “l’apportare varianti - consistenti nella previsione di attività direzionale al piano rialzato anziché residenza con conseguente modifica delle aperture esterne e con inserimento di rampa esterna di accesso per disabili e nella modifica della estensione dei terrazzi ai vari piani - al progetto relativo alla costruzione di edificio plurifamiliare (Blocco 5 della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, già assentito con provvedimento n. 669 del 21.04.2005”;

- Permesso di Costruire a Sanatoria n. 528 del 08.07.2010 avente ad oggetto “opere in difformità - consistenti in modifiche alle sistemazioni esterne (scale, percorsi e vani contatori utenze); modifiche alle facciate (vetrata vano scala); diversità dei materiali di finitura della copertura -nella costruzione di un edificio plurifamiliare (Blocco 5 della lottizzazione...omissis... ) in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, rispetto al progetto già assentito con provvedimento n. 669 del 21.04.2005, permesso di costruire n. 66 del 22.01.2007

	e successiva variante n. 298 del 22.04.2010, intervento a sanatoria ai sensi	
	dell'art. 17 della L. R. n. 21 del 3.11.2004”;	
	- Assegnazione numeri civici Prot n. 2011/0008458 del 18.01.2011	
	<b>BLOCCO A DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>	
	- Provvedimento n. 388 del 14.03.2005 (autorizzazione ex art. 146 D.lgs.	
	22.01.2004 n. 42 e permesso di costruire) avente ad oggetto “la costruzione	
	di edificio commerciale e direzionale, costituito da un piano interrato da	
	destinare a parcheggi privati e da un piano terra con utilizzo del lastrico di	
	copertura come superficie a disposizione del bar sottostante attrezzato con	
	gazebi, sito in Perugia, Loc. Ponte Pattoli, in zona sottoposta a vincolo ai	
	sensi della parte III del decreto legislativo 22.01.2004 n. 42”;	
	- Permesso di Costruire n. 64 del 22.01.2007 avente ad oggetto “il rinnovo,	
	per mancata attivazione nei termini di legge, del provvedimento n. 388 del	
	14.03.2005 relativo alla costruzione di un edificio commerciale e direziona-	
	le (Blocco Commerciale della lottizzazione...omissis...) costituito da un	
	piano interrato da destinare a parcheggi privati e da un piano terra con uti-	
	lizzo del lastrico di copertura come superficie a disposizione del bar sotto-	
	stante attrezzato con gazebi, in Perugia, Loc. Ponte Pattoli”;	
	- Permesso di Costruire n. 297 del 22.04.2010 avente ad oggetto “l’apportare	
	varianti al progetto relativo alla costruzione di edificio commerciale (Bloc-	
	co Commerciale della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc. Ponte	
	Pattoli, già assentito con provvedimento n. 388 del 14.03.2005”;	
	- Autorizzazione Paesaggistica n. 54 del 25.03.2010 tendente ad ottenere il	
	rilascio dell’autorizzazione di cui all’art. 146 del D. Lgs. N. 42/04 per “ap-	
	portare varianti al progetto relativo alla costruzione di edificio commerciale	

(Blocco Commerciale della lottizzazione...omissis...) in Perugia, Loc.

Ponte Pattoli, già assentito con provvedimento n. 388 del 14.03.2005”.

## **5.2. AGIBILITA’**

In riferimento al complesso edilizio residenziale/commerciale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risultano ad oggi rilasciate le seguenti certificazioni:

- Agibilità n. 331 del 28.06.2010 per Blocco n. 1

- Agibilità n. 330 del 28.06.2010 per Blocchi nn. 2 -3 - 4

- Agibilità n. 590 del 21.12.2010 per Blocco n. 5 (piano terra escluso dal certificato in quanto non ultimato).

Per quanto sopra, risultano ad oggi sprovvisti di agibilità i soli immobili non ultimati, quali l’intero Blocco Commerciale (piano T e 1/S) ed il Piano Terra del Blocco n. 5 occupato da due unità da adibire ad uffici.

## **5.2. GIUDIZIO DI CONFORMITA’ CATASTALE**

A seguito dei sopralluoghi effettuati gli immobili risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali ed agli elaborati progettuali depositati presso i competenti Uffici comunali.

\* \* \* \*

## **6. METODO DI STIMA**

Per l’elaborazione dei beni oggetto di stima lo scrivente ha tenuto conto delle informazioni raccolte nel corso delle indagini espletate, con particolare riguardo alla tipologia degli immobili, alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali l’ubicazione, la dislocazione, l’esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

La valutazione è stata effettuata ricercando il **più probabile valore di mer-**

**cato** degli immobili.

Il criterio di valutazione che è stato adottato è quello della stima sintetico-comparativa.

Quale parametro tecnico di raffronto è stato assunto il metro quadrato riferito alla superficie convenzionale, determinata considerando le superfici nette ed applicando diversi coefficienti di ponderazione in base alla destinazione dei vani e/o alla loro altezza interna. Tale metodologia prevede pertanto il computo espresso come sommatoria delle superfici di seguito indicate:

- a. 110% delle superfici nette relative a vani a destinazione abitativa;
- b. 50% delle superfici nette relative a vani a destinazione particolare quali le autorimesse;
- c. 25% delle superfici nette relative a terrazzi, lastrici.

Il metodo adottato consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi di mercato attraverso indagini volte ad individuare i prezzi unitari di immobili simili recentemente compravenduti, attraverso informazioni reperite presso l'Agenzia del Territorio (OMI), la C.C.I.A.A. di Perugia (listino immobiliare), studi notarili, agenzie immobiliari ed Imprese edili. Le indagini hanno evidenziato la criticità dell'attuale andamento del mercato, con la rarefazione delle compravendite e la stagnazione dei relativi prezzi.

Al valore di stima, relativamente alle porzioni immobiliari interessate dai sopra descritti fenomeni di infiltrazione di umidità, sono stati infine sottratti i costi preventivati per i necessari interventi di manutenzione e risanamento interni e, per la quota spettante agli attici del Blocco 2, gli oneri di ripristino dei rispettivi terrazzi.

Per quanto concerne gli interventi di riparazione dei lastrici di copertura degli edifici contraddistinti come Blocchi 1 e 2 non risultano essere ancora stati deliberati dall'assemblea condominiale i necessari lavori, così come dall'allegata comunicazione dell'amministratore pro-tempore. Analogamente, andrà deliberata la ripartizione in quota degli oneri di competenza delle unità sottostanti ai citati terrazzi degli attici per la riparazione degli stessi.

Per la fissazione del costo unitario di detti interventi si è fatto riferimento ai prezzi unitari del vigente Elenco regionale dei prezzi per opere edili.

\* \* \* \*

## 7. SUDDIVISIONE IN LOTTI

In considerazione dei fattori specifici che caratterizzano i beni in questione, il sottoscritto ritiene conveniente procedere alla vendita degli stessi beni in **N. DODICI LOTTI**, ciascuno corrispondente a una delle unità immobiliari di cui si sono forniti separatamente i dati salienti ai capitoli precedenti.

\* \* \* \*

## 8. VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore lo scrivente, operando gli opportuni arrotondamenti, formula il seguente giudizio di stima:

### 8.1. LOTTO N. 1

**Attico al piano quarto (Part. 1281, Sub. 26) e garage al piano 1S (Part. 1281 Sub. 12)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
103,14	1.200,00	123.768,00

**Costi prevedibili per risanamento lastrico in proprietà esclusiva:**

**€ 10.000,00**

**Quota di competenza: € 10.000,00 x 1/3 = € 3.333,33**

**Costi prevedibili per ripristini interni e quota di competenza per interventi sulle travi strutturali presenti nel terrazzo: € 5.000,00**

**Valore al netto dei costi:**

**123.768,00 - 8.333,33 = € 115.434,67**

**Valore arrotondato: € 115.400,00**

## **8.2. LOTTO N. 2**

**Appartamento al piano terra (Part. 1282 Sub. 112) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 9)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
54,13	1.000,00	54.130,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>54.000,00</b>

## **8.3. LOTTO N. 3**

**Appartamento al piano secondo (Part. 1282 Sub. 80) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 44)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
66,13	1.000,00	66.130,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>66.000,00</b>

## **8.4. LOTTO N. 4**

**Appartamento al piano secondo (Part. 1282 Sub. 83) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 45)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
66,13	1.000,00	66.130,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>66.000,00</b>

### 8.5. LOTTO N. 5

**Appartamento al piano terzo (Part. 1282 Sub. 94) e garage al piano 1S  
(Part. 1282 Sub. 52)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
112,60	1.000,00	112.600,00

**Costi prevedibili per ripristini interni: € 4.000,00**

**Valore al netto dei costi:**

**112.600,00 - 4.000,00 = € 108.600,00**

**Valore arrotondato: € 108.600,00**

### 8.6. LOTTO N. 6

**Appartamento al piano terzo (Part. 1282 Sub. 95) e garage al piano 1S  
(Part. 1282 Sub. 53)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
66,13	1.000,00	66.130,00

**Costi prevedibili per ripristini interni: € 1.000,00**

**Valore al netto dei costi:**

**66.130,00 - 1.000,00 = € 65.130,00**

**Valore arrotondato: € 65.000,00**

### 8.7. LOTTO N. 7

**Attico al piano quarto (Part. 1282 Sub. 104) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 48)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
103,14	1.200,00	123.768,00

**Costi prevedibili per risanamento lastrico in proprietà esclusiva: €**

**10.000,00**

**Quota di competenza: € 10.000,00 x 1/3 = € 3.333,33**

**Costi prevedibili per ripristini interni e quota di competenza per interventi sulle travi strutturali presenti nel terrazzo: € 5.000,00**

**Valore al netto dei costi:**

**123.768,00 - 8.333,33 = € 115.434,67**

**Valore arrotondato: € 115.400,00**

**8.8. LOTTO N. 8**

**Attico al piano quarto (Part. 1282 Sub. 105) e garage al piano 1S (Part. 1282 Sub. 49)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
103,14	1.200,00	123.768,00

**Costi prevedibili per risanamento lastrico in proprietà esclusiva: €**

**10.000,00**

**Quota di competenza: € 10.000,00 x 1/3 = € 3.333,33**

**Costi prevedibili per ripristini interni e quota di competenza per interventi sulle travi strutturali presenti nel terrazzo: € 4.000,00**

**Valore al netto dei costi:**

123.768,00 - 7.333,33 = € 116.434,67

Valore arrotondato: € 116.400,00

**8.9. LOTTO N. 9**

**Appartamento al piano primo (Part. 1282 Sub. 76) e garage al piano 1S  
(Part. 1282 Sub. 21)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
66,13	1.000,00	66.130,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>66.000,00</b>

**8.10. LOTTO N. 10**

**Ufficio al piano terra con pertinenza graffata (Part. 1275 Sub. 16 ~ Part.  
1276)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
148,08	600,00	88.848,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>88.800,00</b>

**8.11. LOTTO N. 11**

**Ufficio al piano terra (Part. 1275 Sub. 17)**

<i>Sup. Convenzionale complessiva</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[mq]</i>	<i>[€]</i>
162,63	600,00	97.578,00
<b>Valore di stima arrotondato</b>		<b>97.600,00</b>

**8.12. LOTTO N. 12**

**Centro commerciale al piano terra (Part. 1275 Sub. 32) e gara-  
ge/magazzini al piano (Part. 1275 Sub. 2 ÷ 31)**

<i>Sup. Convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	<i>[€]</i>
<i>(Centro Commerciale) 1.100,00</i>	350,00	385.000,00
<i>(Garage/Magazzini) 1.100,00</i>	150,00	165.000,00
<b><i>Valore di stima arrotondato</i></b>		<b><i>550.000,00</i></b>
* * * *		
Al termine delle operazioni e delle considerazioni di cui sopra, lo scrivente esprime le seguenti		
<b>9. CONCLUSIONI</b>		
Rinviano ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima relativamente ai beni in oggetto siti in Comune di Perugia, Fraz. Ponte Pattoli, Via Benedetto Croce:		
<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 115.400,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 2</b>	<b>€ 54.000,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 3</b>	<b>€ 66.000,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 4</b>	<b>€ 66.000,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 5</b>	<b>€ 108.600,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 6</b>	<b>€ 65.000,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 7</b>	<b>€ 115.400,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 8</b>	<b>€ 116.400,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 9</b>	<b>€ 66.000,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 10</b>	<b>€ 88.800,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 11</b>	<b>€ 97.600,00</b>	
<b>VALORE LOTTO 12</b>	<b>€ 550.000,00</b>	
* * * *		

Tanto era in dovere lo scrivente di relazionare ad evasione dell'incarico conferitogli.

Perugia, 20 luglio 2020

Il Tecnico

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

**Documentazione allegata:**

1) Documentazione fotografica (pag. n. 17)

2) Documentazione catastale (pag. n. 107)

3) Documentazione edilizia e urbanistica (pag. n. 22)

4) Relazione ipocatastale ventennale (pag. n. 13)

5) Certificato contestuale di famiglia, residenza e cittadinanza (pag. n. 1)

6) Comunicazione amministratore pro-tempore condominio (pag. n. 1)