

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel Fallimento n. 86/2003

Ditta individuale [REDACTED]

Curatore: Dr. Graziano Cardaioli

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr.ssa Teresa Giardino,

il sottoscritto Dr. [REDACTED] è stato incaricato dal Curatore, con l'autorizzazione della S.V., di **effettuare un aggiornamento dei contenuti e giudizi tecnici della perizia di stima già redatta nell'anno 2004** dal precedente C.T.U. [REDACTED] [REDACTED] che nel frattempo, per raggiunti limiti di età, non esercita più la libera professione.

Accettato l'incarico con comunicazione del 4/04 u.s., ha provveduto a compiere l'attività peritale e quindi tutti gli accertamenti, verifiche ed acquisizioni documentali necessarie ad identificare i beni e determinarne il più probabile valore di mercato all'attualità, ai fini della vendita giudiziaria.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato le operazioni peritali con lo studio della documentazione fornita dal Curatore, corrispondente alla perizia di "stima immobili ad uso abitazione ed annessi" redatta dal precedente [REDACTED] datata 5/11/2004.

Nell'anno 2021, peraltro, lo scrivente si era già occupato di svolgere alcuni adempimenti ed in particolare di introdurre in atti catastali la voltura relativa alla successione in morte [redacted] (voltura n. PG0065193 del 6/08/2021), a seguito della quale il Curatore aveva potuto dare regolare corso ad altra successione, ovvero quella in [redacted] (avvenuta il 6/01/2013), moglie del defunto [redacted]

A seguito della morte dei genitori, risultano oggi comproprietari dei beni oggetto della presente perizia, in ragione di 1/2 ciascuno pro indiviso [redacted] e [redacted] quest'ultimo dichiarato fallito.

Dunque in data 11/05/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo ai beni, alla presenza del Curatore, del [redacted] nonché della sorella comproprietaria; in occasione dello stesso è stata presa sommaria visione delle caratteristiche e stato dei beni, rimandando il rilievo a periodo successivo, una volta acquisita tutta la documentazione catastale ed edilizia necessaria per la verifica della conformità.

In data 24/05/2023 è stata presentata a mezzo pec al Comune di Cannara la richiesta di accesso agli atti, protocollata al n. 5064 in pari data (**All. n. 1 - accesso atti Comune di Cannara**).

L'Ufficio solo dopo ripetuti contatti e solleciti telefonici, in data 25/07/2023, ha messo a disposizione i fascicoli edilizi per la visione ed estrazione di copie.

Nella stessa occasione è emerso anche che non era mai stato portato a termine l'iter di una pratica di condono edilizio, per la quale di fatto occorreva solo versare i diritti di segreteria e consegnare la marca da bollo. Sentito il Curatore e presi accordi con l'Ufficio tecnico, lo scrivente ha provveduto a tali incombenze e così è stato possibile in data 6/09 u.s. effettuare il ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria n. 777/47, come si dirà

meglio successivamente.

In data 6/09/2023 è stato effettuato anche il sopralluogo ed il rilievo degli edifici, alla presenza della S. [REDACTED] comproprietaria dei beni.

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuata l'ispezione ipotecaria per l'aggiornamento dei gravami a carico dei beni oggetto di stima;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale che si articola come qui di seguito:

**1) ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'INCARICO,
PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:**

All'attualità il complesso immobiliare costituito da edificio abitativo, annesso e corte pertinenziale, il tutto sito in Cannara, via Sant'Angelo, attualmente censito al C.F. del Comune di Cannara al foglio n. 20 particella n. 642 sub. 2, particella n. 642 sub. 3 graffata alla particella n. 707 sub. 2 e particella n. 642 sub. 4 graffata alla particella n 707 sub. 3, è di proprietà dei Sig.ri

[REDACTED]
per il diritto di 1/2 della piena proprietà.

[REDACTED]
[REDACTED] per il restante diritto di 1/2 della piena proprietà.

L'identificazione catastale attuale deriva dalla variazione catastale n. 28 del 9/04/1986 per ampliamento (inserita in atti solo in data 22/10/1999), che ha soppresso le due

vecchie unità immobiliari catastali, censite come particella n. 707 sub. 1, graffata alla particella n. 902 sub. 2 e particella n. 707 sub. 2, graffata alla particella n. 902 sub. 1.

La proprietà del complesso immobiliare nel passato ha subito i seguenti passaggi:

- **Prima del luglio 1993** è stato di piena proprietà [redacted]
[redacted], deceduto a Cannara il 27/07/1993. Egli aveva acquistato l'area entro cui oggi insistono gli edifici fin dalla fine degli anni '50 del secolo scorso (per la precisione aveva acquistato una rata di terreno, inizialmente ed interamente identificata con il numero 642 di mappa, estesa su di una superficie di mq 1.820, con atto Notaio Dr. [redacted] del 28/05/1959). Con la morte del [redacted] diritti sono stati trasferiti per la quota di 1/3 alla vedova [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno ai figli [redacted]

- **Dal 23/03/1993 al 6/01/2013** è stato di proprietà [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] per la restante quota di 1/3. Ciò a seguito del decesso di [redacted] risalente al 6/01/2013, come da denuncia di successione registrata a Foligno al n. 12 volume 494 del 27/01/1994, trascritta a Perugia il 26/08/1994 al n. 11568 di formalità.

- **Dal 6/01/2013 ad oggi** è di proprietà [redacted] generalizzata, per la quota di 1/2 [redacted] come sopra già generalizzato, per la restante quota di 1/2. Ciò a seguito del decesso di [redacted] avvenuto in data 6/01/2013, come da dichiarazione di successione n. 40204/88888/23 del 23/02/2023, trascritta a Perugia il 27/02/2023 al n. 3859 di formalità. Si precisa

che la trascrizione della dichiarazione di successione era stata preceduta dalla trascrizione della accettazione di eredità con beneficio di inventario, limitatamente alla quota di 1/6 destinata al figlio [redacted] come da atto Notaio Dr. [redacted] p. 41390/19539 del 10/01/2022, trascritto il 18/01/2022 al n. 1036 di formalità.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a ca [redacted] relativamente al complesso immobiliare di cui sopra, **al 9/01/2024 sono state riscontrate le seguenti formalità (All. n. 2 – elenco sintetico e stampa note):**

Trascrizioni contro:

- **n. 6.963 del 27 aprile 2016:** sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta in favore della Massa dei creditori del Fallimento n. 86/03 [redacted] tutti i beni oggetto di perizia e stima.

Iscrizioni contro:

- **n. 2603 del 30 aprile 2003:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 9754/2002 emesso dal Tribunale di Roma, somma capitale € 50.026,80, somma totale € 70.000,00. La formalità è iscritta su tutti i beni oggetto di perizia, a favore [redacted] [redacted] e contro il Sig. [redacted] [redacted].
- **n. 1317 del 26 aprile 2023:** ipoteca in rinnovazione della iscrizione n. 2603 del 30/04/2003 derivante dal medesimo decreto ingiuntivo di cui sopra. Con tale rinnovazione, tuttavia, viene colpita la sola quota di 1/6 afferente [redacted] [redacted] e l'ulteriore quota di 1/6 afferente alla S. [redacted] Nella sezione "D" della nota viene spiegato che. *"la rinnovazione è relativa alla quota a carico dell' [redacted] deceduta in data 06/01/2013 denunciata successione*

presentata in data 27/02/2023 reg. part. 3859 e reg. gen. 5734 in atti dell'Agenzia delle Entrate di Perugia del 23/02/2023 rep. 40204/88888/23, si trova trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario registro generale n. 1390 registro particolare n. 1036 18/01/2022....".

A seguito di vendita giudiziaria verranno cancellate tutte le formalità di cui sopra, limitatamente al sog. [REDACTED]

N.B.: come si vedrà dalla consultazione dell'elenco sintetico, si riscontra la presenza di numerose ulteriori formalità, le quali, tuttavia, o risultano decadute o comunque riguardano altri beni (e precisamente un edificio a destinazione artigianale produttiva, già oggetto di procedura esecutiva immobiliare e di trasferimento immobiliare per decreto emesso dal Tribunale di Perugia e trascritto nell'anno 2022).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Il complesso immobiliare di cui ci si occupa comprende due edifici con corte comune pertinenziale circostante, il tutto sito nel centro abitato di Cannara, in via Sant'Angelo n. 28 (**All. n. 3 - estratto di mappa**).

Le porzioni edificate sono oggi censite al C.F. del Comune di Cannara, al foglio n. 20, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
[REDACTED]	2	C/6	2	20 mq	24 mq	€ 28,92
[REDACTED]	3	A/3	2	6 vani	114 mq	€ 303,68
[REDACTED]	2					
[REDACTED]	4	A/3	2	6,5 vani	140 mq	€ 328,98
[REDACTED]	3					

Si precisa che l'unità immobiliare di cui il subalterno 3 della particella n. 642 è graffata al subalterno 2 della particella n. 707 ed inoltre che l'unità immobiliare di cui il subalterno 4 della particella n. 642 è graffata al subalterno 3 della particella n. 707.

Al Catasto Fabbricati sono anche indicate, con la natura di "*bene comune non censibile*" le due porzioni di corte scoperta, ovvero quella circostante l'edificio abitativo, che risulta censita come subalterno 1 della particella n. 707 e quella circostante l'annesso, che comprende anche l'appezzamento seminativo posto sul retro, censita come subalterno 1 della particella n. 642.

L'intestazione catastale è conforme agli effettivi diritti di proprietà sui beni.

L'area di sedime e pertinenziale degli edifici è anche censita al C.T. del Comune di Cannara, con gli identificativi qui sotto riportati:

foglio	particella	qualità	superficie catastale
20	642	ente urbano	1.360 mq
20	707	ente urbano	460 mq
TOTALE			1.820 mq

A complemento descrittivo si rimanda alle visure catastali (**All. n. 4 - visure catastali**).

Il complesso immobiliare oggetto di stima è composto da un edificio abitativo, realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso e rimaneggiato successivamente, con aggiunta di corpo scala esterno in c.a. risalente alla fine degli anni '80, da un annesso uso garage e magazzino, realizzato nelle vicinanze dell'edificio abitativo, negli anni '70, il tutto insistente entro appezzamento di terreno di forma rettangolare stretta ed allungata, comprendente anche residua porzione, sul retro, uso orto e prato.

L'edificio abitativo si trova al civico n. 28 di via Sant'Angelo, all'interno dell'abitato di Cannara, nella zona di prima espansione della cittadina, risalente appunto agli anni '50-

'60 del secolo scorso, sviluppatasi a nordest del fiume Topino, nelle vicinanze del centro storico, che si trova sull'altro lato del fiume.

Il fabbricato principale, che si dispone in posizione frontale rispetto a via Sant'Angelo, è stato edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 del secolo scorso, dapprima strutturato in unica unità abitativa e poi, a seguito di sopraelevazione, distribuito in due unità, aventi accesso autonomo, l'una (quella del piano terra) dalla zona frontale e l'altra (quella del piano primo) dal retro, a mezzo di rampa di scala scoperta esterna. Inizialmente era presente anche il collegamento interno con rampa di scale che conduceva al sottotetto.

Con la fine degli anni '80 la situazione si è radicalmente modificata, assumendo l'assetto che a tutt'oggi ha, nel senso che è stato realizzato un nuovo corpo scala, in cemento armato, in aderenza sul retro, che conduce direttamente ed esclusivamente all'appartamento del piano primo, interamente coperto da tetto e dotato anche di piattaforma elevatrice, in disuso e probabilmente non più funzionante. Non è più presente il collegamento con il sottotetto, accessibile ora solo da botola ricavata in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento del piano primo.

L'edificio si presenta esternamente intonacato, con copertura a padiglione e manto in tegole; si vedano anche le foto da n. 1 a n. 12.

Al piano terra, cui si accede da portoncino sul lato frontale, si dispone la prima unità abitativa, comprendente un ingresso-corridoio, ampio soggiorno con cucinino, due camere e bagno. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,85 circa. Il tutto presenta dotazioni e finiture risalenti alla fine degli anni '70, in mediocre stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera e tapparelle esterne, il tutto di vetusta realizzazione. Ma ciò che più si evidenzia è la presenza, diffusa e rilevante, tanto da rendere quasi interamente insalubre la porzione abitativa, di risalita di umidità capillare

sulla muratura portante perimetrale (si vedano le foto 17, 19, 20). Tale fenomeno coinvolge di fatto tutta la porzione basale delle pareti, risalendo per oltre un metro dal pavimento. Oltre a ciò si nota uno stato di deterioramento ed obsolescenza a carico di dotazioni, finiture ed impianti, il tutto meglio rilevabile dalle foto da n. 13 a n. 20). Detta unità abitativa è occupata dal Si 

Spostandoci sul retro si trova la scala esterna coperta che dà accesso all'altra unità abitativa. Essa si compone di un accesso-disimpegno centrale, intorno al quale si dispongono due camere, un salotto, il bagno ed una cucina-soggiorno. In questo caso le dotazioni e finiture appaiono ancora più datate e vetuste, risalendo agli anni '60 del secolo scorso, ovvero, di fatto, all'epoca dell'edificazione del fabbricato. L'unità dispone anche di terrazzo sviluppato sul lato frontale, con accesso da portefinestre sia dalla cucina che dal salotto. L'abitazione dispone di dotazioni impiantistiche minimali e comunque, come anche nel caso dell'altra abitazione, completamente da rivedere e ristrutturare. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,95 circa. Peraltro, per quanto è stato possibile verificare, vi è un unico generatore termico, comune ai due appartamenti, ubicato esternamente, nel vano sottoscala. Gli infissi esterni sono in legno verniciato, con vetro singolo e tapparella esterna; le porte interne in legno tamburato. Il tutto meglio visualizzabile nelle fotografie da 21 a 26. Detta unità abitativa è libera ed in disuso ed è stata occupata, fino alla morte, 

Quanto al sottotetto, non è stato possibile accedervi, ma dalla consultazione delle tavole di progetto si ricava che dovrebbe avere altezza interna utile variabile da un minimo di m 0,40 nelle zone perimetrali ad un massimo di m 2,30 circa in corrispondenza del colmo centrale.

L'area disposta intorno all'edificio abitativo, ricadente per lo più nella particella n. 707, si presenta in parte sistemata a prato (zona frontale) con soprassuolo rappresentato da

pianta di magnolia e di pruno rosso, in parte pavimentata con lastre di porfido montate ad opera incerta ed infine, nella fascia sudest, in corrispondenza del cancello scorrevole metallico, da vialetto con pavimentazione in lastre di porfido.

Tale pavimentazione caratterizza anche la zona compresa tra l'edificio appena descritto e l'annesso posto sul retro. Sul lato frontale, lungo la via pubblica, è presente un muretto di recinzione, con varchi protetti da inferriata. Lungo i lati invece è una recinzione sorretta da paletti e poggiata su cordolo o muretto basale.

L'annesso è suddiviso in tre locali separati dotati di accesso indipendente dalla parete frontale, che risultano adibiti a garage o ripostiglio e presentano dotazioni minimali. L'edificio ha struttura in parte di blocchi di tufo ed in parte in laterizi a vista, con copertura a doppio spiovente in tegole, sorretta da struttura in laterocemento. I due locali laterali si presentano a tutta altezza interna, con solaio inclinato a vista ed altezza interna che varia da un minimo di m 3,20 ad un massimo di m 4,0; quello centrale invece presenta controsoffitto a m 2,75 da terra. Come detto, le dotazioni sono minimali, con pavimento in battuto di cemento, infissi in metallo e vetro, pareti intonacate ed impianto elettrico fuori traccia, con corpi illuminanti al neon. Il tutto anche visualizzabile nelle foto da n. 27 a n. 33.

In aderenza sul retro dell'annesso si sviluppa un manufatto, con struttura metallica precaria e copertura in lastre di cemento-amianto, già inserito in mappa ed accatastato fin dagli anni '80, per il quale tuttavia non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo.

Si tratta di manufatto di qualità architettonica e strutturale assai scadente, per il quale non si genera alcun valore commerciale, la cui presenza, anzi, renderà necessario un intervento di demolizione, bonifica e trasporto a rifiuto, con oneri a carico del futuro proprietario. Di tale circostanza ed incombenza si terrà conto nel giudizio di stima.

Sul retro dell'annesso e dell'ampliamento abusivo si sviluppa infine un appezzamento di

terreno pianeggiante, interamente ricadente nella particella n. 642, attualmente investito a prato naturale, che presenta delimitazioni fisiche solo su parte del perimetro.

Essa, ad esempio, manca completamente su parte del lato nordovest ed anche sul lato ovest, in corrispondenza dell'argine rialzato del fiume Topino. Anche sul resto del perimetro, ove sono presenti tratti di recinzione o muretti di delimitazione delle proprietà confinanti, non si ha alcuna certezza sulla correttezza del posizionamento di detti confini materiali, rispetto alla posizione delle dividenti catastali. A complemento descrittivo si rimanda alle foto da n. 34 a n. 41.

In definitiva ci si trova di fronte a fabbricati vetusti, in mediocre stato conservativo, da considerare ricadenti nella tipologia "da ristrutturare" od al limite inferiore della tipologia "abitabile".

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico ed alle planimetrie catastali (**All. n. 5 - elaborato planimetrico e planimetrie catastali**).

Quanto a queste ultime, rimandando a capitolo successivo le verifiche di conformità, si fa comunque fin da subito presente che la loro presentazione risale all'aprile del 1986, dunque a periodo antecedente l'esecuzione dei lavori di realizzazione del corpo scala sul retro.

Ne deriva inevitabilmente che esse rappresentano graficamente una situazione non aggiornata e non più rispondente allo stato attuale.

Riguardo alle consistenze, viene utilizzata la superficie convenzionale vendibile, calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Vale la pena precisare che il precedente CTU - stranamente - ha utilizzato ai fini della stima la sola superficie di calpestio dei locali. Il mantenimento di tale impostazione,

tuttavia, non consentirebbe allo scrivente di effettuare una stima sintetico-comparativa per confronto diretto poiché nel mercato immobiliare, in tutti i casi, si adotta la superficie commerciale (ed essa peraltro generalmente poco si discosta dalla superficie catastale inserita nelle visure catastali).

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Al fine di rendere omogenee per il giudizio di stima le varie porzioni, inoltre, sono stati applicati ulteriori coefficienti di ponderazione, che tengono conto dell'effettivo valore delle stesse, come riportato qui di seguito:

- per i locali abitativi posti al piano terra, tenuto conto del cattivo stato conservativo e dei problemi di insalubrità derivanti dagli estesi e gravi fenomeni di risalita di umidità lungo le pareti portanti perimetrali, si deve adottare un coefficiente di riduzione di entità consistente, che si ritiene opportuno porre pari a 0,70;
- per i locali uso garage, rimessa e magazzino ricavati nell'annesso posto sul retro, tenuto conto del fatto che sono caratterizzati da dotazioni e finiture minimali, si adotta un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40;
- per gli spazi, di modesta estensione, a destinazione portico, sottoscala, scala coperta e loggia si adotta il coefficiente pari a 0,35;
- per il terrazzo frontale si adotta il coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Per le aree scoperte si riportano ulteriori considerazioni in seguito.

Dunque la superficie commerciale da prendere in considerazione ai fini della stima è la seguente:

piano	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
terra	annesso: locale uso garage-rimessa (part. 642 sub. 2)	24,60 mq	0,40	9,84 mq
terra	edificio principale: locali a destinazione abitativa (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	105,80 mq	0,70	74,06 mq
terra	edificio principale: portico sul retro e sottoscala (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	9,35 mq	0,35	3,27 mq
terra	annesso: n. 2 locali uso magazzino (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	47,50 mq	0,40	19,0 mq
primo	edificio principale: locali a destinazione abitativa (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	106,20 mq	1	106,20 mq
primo	edificio principale: terrazzo frontale (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	8,80 mq	0,25	2,20 mq
primo	edificio principale: loggia e scala coperta sul retro (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	12,70 mq	0,35	4,44 mq
terra	corte pertinenziale degli edifici (part. 707/parte e part. 642/parte)	600 mq	0,1 o 0,02	14,0 mq
terra	appezzamento seminativo - orto (part. 642/parte)	1.000 mq	0,01	10,0 mq
TOTALE				243,01 mq

Per le superfici scoperte occorre innanzitutto operare una distinzione: l'area circostante gli edifici si presenta in gran parte sistemata a giardino, con recinzione, aiuola,

marciapiede perimetrale, via di accesso e piazzale con pavimentazione in lastre di porfido. E' pur vero che lo stato manutentivo delle dotazioni presenti è mediocre e che occorrerebbe intervenire per completare e migliorare l'esistente, tuttavia detta superficie non può essere paragonata a quella sul retro dell'annesso, che ha natura seminativa ed è attualmente destinata a prato naturale.

Occorre poi ribadire che nell'area posta sul retro dell'annesso insiste un manufatto di natura precaria, con struttura metallica e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto, uso tettoia, che peraltro è stato incomprensibilmente inserito in mappa ed accatastato (entrando a far parte della consistenza del sub. 4 della particella n. 642) sebbene non si rintracci nessuna pratica edilizia, neppure in sanatoria, che ne autorizzi o regolarizzi l'esistenza. Detto ciò, a parere dello scrivente, la presenza dell'ampliamento dell'annesso costituisce un onere anziché un'aggiunta, sia per i costi di demolizione, rimozione e bonifica, sia per la necessità di procedere con le variazioni catastali, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dunque la superficie circostante gli edifici deve essere considerata alla stregua di un giardino, considerando tuttavia gli oneri e costi di bonifica e regolarizzazione catastale.

L'area ad uso seminativo-prato, invece, è da considerare alla stregua di un appezzamento di terreno uso orto, con favorevole posizione in adiacenza all'area pertinenziale degli edifici.

Tenuto conto del fatto che si considererà, ai fini della stima, l'edificio abitativo come un'entità unitaria terra-cielo, cui si abbina per motivi di complementarità anche l'annesso sul retro, visto che si procederà alla formazione di un unico lotto, la pertinenza uso giardino viene ad essere considerata quale area esterna ad uso esclusivo dei due edifici. In questi casi la pratica estimativa può prevedere modalità diversificate di ponderazione delle relative superfici.

Nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia si indica, quale criterio generale, la ponderazione al 10 % delle stesse, nel limite massimo del 30 % della superficie coperta abitabile.

Tenuto conto, nel caso in oggetto, della superficie molto rilevante della pertinenza, se confrontata con quella effettiva di calpestio delle unità abitative nonché della loro qualità architettonica, a parere dello scrivente l'applicazione di tale criterio porterebbe a conclusioni estimative distorte, attribuendo alla corte ed al giardino un valore di stima di certo non in linea con il mercato, poiché vistosamente sovradimensionato.

Altro criterio viene fornito dal manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le *“pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare”* pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, ponderando invece l'eccedenza al 2 %.

Nella pratica corrente adottata dagli Agenti Immobiliari si è soliti utilizzare, salvo casi particolari, un ulteriore criterio in base al quale si applica la ponderazione al 10 % solo per una superficie di mq 25, utilizzando poi il coefficiente del 2% per la parte eccedente.

Questa ultima impostazione porta ovviamente ad un più rilevante ridimensionamento della superficie del giardino ai fini della stima e, per le caratteristiche del bene in oggetto, appare allo scrivente la più pertinente al caso affidato.

Dunque da tale assunzione ed impostazione deriva la superficie commerciale da prendere in considerazione ai fini della stima (14 mq) che si compone di una parte (2,5 mq) pari al 10 % della rata di 25 mq e di un'altra componente (11,5 mq) pari al 2 % della residua rata di 575 mq.

Per l'appezzamento a destinazione seminativa, attualmente occupato da un prato naturale, si utilizza il coefficiente di ragguglio pari a 0,1, che consente di avere una Scv pari a 10 mq e, in definitiva, un valore unitario del metroquadrato di superficie catastale

assimilabile a quello di appezzamenti uso orto, posti in adiacenza a fabbricati abitativi (ovvero valori unitari oscillanti da 4,00 a 5,00 €/mq).

3) VERIFICHE URBANISTICHE:

FABBRICATI:

Dalle ricerche ed indagini effettuate risulta che l'edificio abitativo, nella sua conformazione originaria, ovvero elevato su di un unico livello, con sovrastante sottotetto, è stato realizzato nel periodo che va dal 1955 al 1960.

Tale affermazione deriva dal fatto che nella foto aerea disponibile per la consultazione sul SIAT regionale, al servizio WebGIS - CTRonWeb, risalente agli anni 1954-55, l'area oggi occupata da edificio ed annesso aveva natura di seminativo arborato.

D'altra parte, dalla lettura del certificato di abitabilità citato in seguito si ricava effettivamente che il primo progetto di costruzione venne presentato in data 22 novembre 1959.

La prima pratica edilizia di cui invece il Comune di Cannara, a seguito della richiesta di accesso agli atti, ha dato notizia è la **pratica prot. 3317 del 5/12/1960** relativa alla "*Sopraelevazione di un fabbricato*". Nella documentazione progettuale allegata si vede l'edificio nel suo assetto originario e quello di progetto, distribuito su due livelli, con collegamento tra i piani primo e sottotetto a mezzo di scala interna. I lavori vennero effettivamente realizzati nell'anno 1961 poiché nel novembre di quell'anno venne rilasciato il **Certificato di abitabilità casa di nuova costruzione dell'11/11/1961**, che indica la presenza di n. 6 vani utili.

La successiva pratica rintracciata è la **Licenza n. 14 del 19/02/1971** rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la "*costruzione di un garage e di un muretto di recinzione*". Dall'esame degli elaborati progettuali emergono difformità sia nella

posizione dell'accesso carrabile sia nella conformazione delle aperture e partizioni interne dell'annesso.

All' 1/08/1987 risale poi la **Concessione per attività edilizia n. 63**, rilasciata [REDACTED] [REDACTED] per la "*demolizione e ricostruzione vano scala e solaio piano primo con costruzione recinzione lotto*". Ciò che rileva è che il progetto approvato ha autorizzato la realizzazione della nuova rampa di scale, affiancata alla parete dell'edificio, sul retro, con struttura in c.a., dotata di copertura e loggia coperta di arrivo. I lavori sulla scala hanno consentito anche di migliorare la conformazione del bagno al piano terra (che occupa il vano prima in parte ingombro dal pianerottolo e rampa di scala di collegamento sovrastante) e l'ingresso dell'unità del piano primo, che oggi si trova alla stessa quota dei restanti locali abitativi. Contestualmente alla pratica edilizia vi è stato anche il **deposito del progetto strutturale, ricevuto con prot. 12564 del 17/11/1988** dal Settore Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Perugia.

Da ultimo lo scrivente ha provveduto a far perfezionare il rilascio del **Permesso di Costruire in sanatoria n. 777/47** (a seguito di domanda di sanatoria n. 188 prot. 1740 del 29/03/1986), che è stato rilasciato [REDACTED] [REDACTED] quali eredi di [REDACTED] per le seguenti opere: "*Modifiche generiche di un accessorio esterno ad abitazione adibito a garage, cantina e magazzino eseguite in difformità alla licenza edilizia del 19.02.1971, ubicato in Cannara, via S. Angelo censito al catasto fabbricati al foglio n. 20 part. 642 sub. 2-3*". Dalla consultazione degli elaborati progettuali si ricava una conformazione e distribuzione interna dell'annesso sostanzialmente conforme a quella attuale. Come già accennato, tuttavia, manca del tutto l'indicazione della ulteriore struttura coperta realizzata in aderenza sul retro, con telaio metallico, che quindi, allo stato, deve essere considerata abusiva. A tale proposito risultano incomprensibili e non condivisibili le affermazioni del precedente CTU che

aveva considerato la pratica di condono riferita anche all'ampliamento oggi censito come subalterno 4 della particella n. 642. Si tratta invece di pratica edilizia di condono riferita esclusivamente a difformità di natura formale, non essendoci né aumento delle superfici di ingombro né di volume, come chiaramente affermato dal tecnico [REDACTED] nella sua relazione allegata alla pratica edilizia del 1986.

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione allegata (**All. n. 6 - fascicolo edilizio dei fabbricati oggetto di stima**).

Ponendo a confronto lo stato attuale, le planimetrie catastali e quanto autorizzato/assentito dal Comune di Cannara, sulla base di quanto messo a disposizione e quindi visionato, si può ad oggi riferire che **vi sono difformità sia di natura catastale che di natura edilizia.**

Partendo dalle prime si rileva:

- un mancato aggiornamento delle planimetrie delle porzioni abitative dell'edificio principale, poiché a seguito dei lavori autorizzati nel 1987 non si è provveduto al riaccatastamento. Bisognerebbe quindi presentare nuove planimetrie che danno atto della diversa conformazione della scala esterna e dell'accesso all'unità del piano primo nonché della eliminazione della scala di collegamento con il sottotetto (oggi accessibile solo da botola).
- non si capisce poi per quale motivo sia stata inserita in mappa la porzione con struttura metallica e copertura in lastre ondulate realizzata in aderenza all'annesso già oggetto di condono edilizio. Per essa infatti (oggi censita come subalterno 4 della particella n. 642, graffato in unica unità immobiliare catastale con l'appartamento del piano primo, cui è attribuito il subalterno 3 della particella n. 707) non è stato rintracciato nessun titolo abilitativo, neppure in sanatoria, contrariamente a quanto affermato dal precedente [REDACTED]

Dunque sarà necessario procedere a risistemazione dei subalterni catastali, con correzione dell'ingombro in mappa dell'annesso, previa demolizione fisica della porzione abusiva e successiva demolizione catastale, con eliminazione del subalterno 4 della particella n. 642; il tutto con oneri a carico del futuro proprietario.

Tali incombenze, oltre ad altri aspetti di cui si dirà in seguito, che coinvolgono le particelle n. 642 e 707 nella loro interezza, consigliano vivamente di mantenere accorpate in unico lotto tutte le porzioni immobiliari che compongono il compendio oggetto di stima.

Riguardo poi alle difformità edilizie, si rilevano, sulla base della documentazione ad oggi disponibile, le seguenti:

- per l'edificio principale difformità prospettiche sul lato frontale, ove il terrazzo del piano primo è delimitato da ringhiera metallica anziché da muretto perimetrale ed ove al piano terra si rileva una rientranza della parete nella zona intorno al portoncino di ingresso;
- per l'edificio principale difformità prospettica sul lato sud (erroneamente indicato come PROSPETTO NORD nella tavola di progetto del 1987) ove non è presente la rientranza della parete (a mò di finestra tamponata) sia al piano terra che al piano primo.

Sempre in riferimento all'edificio principale, internamente, nella distribuzione dei locali, si nota una sostanziale conformità, a parte piccole modifiche nel frattempo intervenute.

Riguardo all'annesso si nota una sostanziale conformità dei tre locali frontali, se riferita alla tavola di progetto dell'ultimo precedente edilizio, ovvero il Permesso di costruire in sanatoria n. 777/47 del 2/08/2023. Risulta però, come già detto, del tutto abusivo l'ampliamento sul retro, realizzato in epoca imprecisata, avente struttura precaria

metallica e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto.

Tutti gli oneri di rimessa in pristino, adeguamento, demolizione e bonifica restano a carico del futuro proprietario, avendo tenuto conto dei relativi presumibili futuri costi nel giudizio di stima.

TERRENO:

Pur non essendo necessario, nel caso in oggetto, richiedere il CDU poiché si ha a che fare con aree urbane, graffate ad edifici censiti al Catasto dei Fabbricati ed aventi superficie inferiore a 5.000 mq, possono comunque essere fornite alcune indicazioni generali sulla natura urbanistica dell'area, desunte dalla consultazione degli elaborati del vigente Piano di Fabbricazione comunale.

Si può pertanto precisare che parte dell'area (segnatamente l'intera consistenza della particella n. 707 e la porzione nordest della particella n. 642) ricade in zona "B", residenziale di completamento. La restante area, comprendente parte della particella n. 642 (per mq 740 circa), ricade in zona "Vpu", ovvero zona a verde pubblico attrezzato, normata dall'art. 97 delle N.T.A.

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del compendio immobiliare e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i beni per destinarli alla vendita giudiziaria, si procederà alla stima utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni a destinazione abitativa, facenti parte di edifici unifamiliari o comunque di piccole palazzine, site nel centro abitato di Cannara, nella

zona di espansione contigua al centro storico.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come già in precedenza determinata.

Un primo riferimento è fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto (zona B1 - centrale/zona centrale) e per il primo semestre 2023 (ultimo listino disponibile), indica valori di mercato oscillanti da un minimo di €/mq 460,00 ad un massimo di €/mq 630,00 per la tipologia "abitazioni di tipo economico", il tutto in stato conservativo "*normale*"; dunque il valore medio è pari ad €/mq 545,00.

Si tratta ovviamente di un supporto estimativo che non può fornire indicazioni specifiche e pienamente pertinenti per il caso in oggetto, rappresentando una indicazione del più probabile e frequente range di variazione dei valori per porzioni immobiliari a destinazione abitativa nella zona omogenea in oggetto, per beni in stato conservativo "*normale*" e con caratteristiche ed in condizioni ordinarie. Il tutto facendo riferimento ad abitazioni di tipo "*economico*", ovvero "*unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*". Si tratta proprio della tipologia pertinente al caso in oggetto, ove si ha a che fare con alloggi dotati di un unico bagno, con finiture ed impianti risalenti agli anni '60 o '70 del secolo scorso.

Vi sono poi le informazioni acquisite dai professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché dagli avvisi di vendita consultabili in rete.

A tal proposito si segnala la presenza in rete di numerosi avvisi di vendita, riferiti ad appartamenti di varia tipologia e consistenza, tutti ubicati nell'area limitrofa a quella in cui ricade il complesso oggetto di stima.

Alcuni tuttavia riguardano porzioni di recente edificazione o completamente ristrutturate: in questi casi non è raro trovare richieste unitarie che si attestano intorno ad €/mq 1.000,00, ma ovviamente non si tratta di beni direttamente confrontabili con quelli oggetto di stima, né per tipologia né per stato conservativo.

Vi è poi una offerta di vendita relativa ad una porzione terra-cielo, disposta su quattro livelli, per la quale l'importo unitario indicato è pari ad €/mq 380,00.

Per quanto desumibile dalle foto si tratta di bene da considerare "abitabile" o per alcuni aspetti "da ristrutturare", dunque non molto dissimile da quello oggetto di stima, anche se la consistenza immobiliare appare alquanto rilevante.

Infine la ricerca di compravendite estesa all'ultimo triennio ed allo stock immobiliare delle unità in categoria A/2 e A/3 nel comprensorio in oggetto, ovvero nella zona centrale - escluso il centro storico propriamente detto - dell'abitato di Cannara ha fornito alcuni altri riferimenti utili.

L'elevato numero di atti di compravendita non si concretizza tuttavia in elevato numero di comparabili poiché si riscontra anche una rilevante presenza di edifici o porzioni abitative di recente edificazione (o comunque successiva al 2000), con dotazioni impiantistiche e di finiture di certo non assimilabili a quelle dei beni oggetto di stima.

In questi casi (ad esempio trascrizione n. 15653 del 2023, relativa a porzione di bifamiliare realizzata negli anni 2006-2009) si registrano prezzi generalmente compresi nella fascia tra €/mq 900,00 ad €/mq 1.200,00. Ma - si ripete - non si tratta di abitazioni di tipo "economico", né assimilabili, quanto a tipologia e dotazioni, alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

Più pertinenti ed utili risultano, invece, i seguenti atti:

- Atto trascritto al n. 18.143/2023 di formalità (porzione al C.F. al foglio n. 20 particella 583 sub. 2): abitazione al piano terra, con porzione all'interrato ed altra in annesso

staccato, il tutto con diritti su corte pertinenziale circostante, in via Intorno Fosso.

Si registra un prezzo unitario di €/mq 706,00 circa; si tratta di porzione in edificio realizzato ante 1967, con interventi edilizi autorizzati nel periodo dal 1983 al 2010, da considerare presumibilmente come appartenente alla tipologia "abitabile".

- Atto trascritto al n. 19.323/2022 di formalità (porzione al C.F. al foglio n. 20 particella 648 sub. 2 + accessori): piccolo edificio, con porzione abitativa e porzione uso garage, con corte circostante esclusiva, il tutto in via del Borgo.

Si registra un prezzo unitario di €/mq 643,00 circa; si tratta di edificio realizzato in epoca antecedente al 1967, ma per il quale risulta presentata una SCIA nell'anno 2021. Dunque presumibilmente da considerare come ascrivibile alla tipologia "ristrutturato".

- Atto trascritto al n. 18.967/2023 di formalità (porzioni al C.F. al foglio n. 20 particella 593 sub. 2 + diritti su porzione accessoria): porzione abitativa in edificio bifamiliare, sita al piano terra. Viene indicata quale epoca di costruzione quella antecedente il 1967 e, stando ai contenuti dell'atto, non risultano eseguiti lavori dopo tale data. Dunque si tratterebbe di porzione immobiliare inseribile nella tipologia "da ristrutturare", assimilabile a quella dei beni oggetto di stima. Il prezzo dichiarato è pari ad €/mq 304,00 circa.

Riguardo i tre comparabili sopra elencati si precisa quindi che quello che riguarda il bene avente caratteristiche più simili a quello oggetto di stima è il terzo. In questo caso tuttavia ci si trova di fronte ad una porzione di edificio bifamiliare mentre per il caso di stima, considerando le due abitazioni inserite in unico lotto, si ha un intero edificio isolato.

I primi due comparabili riguardano invece beni che con ogni probabilità si trovano in uno stato conservativo migliore e che hanno dotazioni più efficienti ed aggiornate rispetto ai beni oggetto di stima.

In definitiva si ritiene che il valore unitario da adottare per il caso in oggetto debba situarsi nella fascia compresa tra il prezzo registrato per il terzo comparabile ed i prezzi registrati per gli altri due, nella zona di variazione prossima al segmento più basso.

Se infatti il valore medio tra i tre prezzi di cui sopra è quello di €/mq 550,00, vi è tuttavia da considerare l'ulteriore elemento negativo, costituente oggettiva e rilevante detrazione, che caratterizza il caso di cui ci si occupa, ovvero che vengono posti in vendita i diritti di 1/2 pro indiviso sull'intero complesso immobiliare.

Ciò porta inevitabilmente ad una perdita di appetibilità commerciale poiché chi acquisterà i diritti immobiliari sarà comunque in seguito costretto a relazionarsi con l'altro comproprietario ed accordarsi per una eventuale permuta finalizzata a concentrare i diritti, così da poter disporre di una porzione in piena proprietà.

Dunque, partendo dal valore unitario di stima di cui sopra, si ritiene necessario, a motivo della vendita di diritti di proprietà parziale, apportare una decurtazione del 30 %, così da raggiungere un valore effettivo di stima pari ad €/mq 385,00, che corrisponde, a parere dello scrivente, al più probabile valore di mercato all'attualità dei diritti di proprietà del fallimento.

D'altra parte detto importo, come era prevedibile in considerazione dello stato dei beni e della presenza di difformità catastali ed edilizie, si situa al di sotto dei minimi indicati nel range di variazione dei valori di mercato registrati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La stima si concretizza come qui di seguito:

piano	descrizione	Scv	valore unitario	valore totale
terra	annesso: locale uso garage-rimessa (part. 642 sub. 2)	9,84 mq	€/mq 385,00	€ 3.788,40

terra	edificio principale: locali a destinazione abitativa (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	74,06 mq	€/mq 385,00	€ 28.513,10
terra	edificio principale: portico sul retro e sottoscala (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	3,27 mq	€/mq 385,00	€ 1.258,95
terra	annesso: n. 2 locali uso magazzino (part. 642 sub. 3 graff. 707 sub. 2)	19,0 mq	€/mq 385,00	€ 7.315,00
primo	edificio principale: locali a destinazione abitativa (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	106,20 mq	€/mq 385,00	€ 40.887,00
primo	edificio principale: terrazzo frontale (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	2,20 mq	€/mq 385,00	€ 847,00
primo	edificio principale: loggia e scala coperta sul retro (part. 642 sub. 4 graff. 707 sub. 3)	4,44 mq	€/mq 385,00	€ 1.709,40
terra	corte pertinenziale degli edifici (part. 707/parte e part. 642/parte)	14,0 mq	€/mq 385,00	€ 5.390,00
terra	appezzamento seminativo - orto (part. 642/parte)	10,0 mq	€/mq 385,00	€ 3.850,00
TOTALE		243,01 mq		€ 93.558,85

Dunque il valore dei diritti di piena proprietà sul complesso immobiliare oggetto di stima è risultato pari ad € 93.558,85

Pertanto, in definitiva, il valore complessivo di stima dei diritti di proprietà di 1/2 pro indiviso, spettanti al Fallimento, del complesso immobiliare sito in Cannara , via Sant'Angelo n. 28, comprendente un edificio abitativo con due unità immobiliari, un annesso uso garage e magazzino, con corte pertinenziale circostante, comprendente anche piccolo appezzamento a destinazione seminativa, è

risultato pari ad € 46.779,42, arrotondabile, ai fini della vendita giudiziaria, ad € 46.800,00.

Si ritiene consigliabile ed opportuno mantenere in unico lotto da destinare alla vendita tutti i diritti spettanti al fallimento, per i seguenti motivi:

- vanno in vendita diritti di proprietà parziale pro indiviso, pari ad 1/2 su due unità abitative. Dunque, mantenendo in unico lotto i diritti su tutti i beni che compongono il complesso, si dà opportunità e modo al futuro proprietario di effettuare una permuta, concentrando i diritti su una delle due unità, ottenendone così la piena proprietà;
- lasciando in unico lotto tutti i diritti si lasciano migliori possibilità al futuro proprietario di procedere alla regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, che coinvolgono gli edifici e le aree nella loro interezza, pur essendo ovviamente necessari collaborazione ed accordi con l'altro comproprietario dei beni.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia 2/02/2024

Allegati n. 6 e servizio fotografico illustrativo

Il perito stimatore

Dott. Agr. 