

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

Fallimento n. 1/2021

Curatore fallimentare **Dr. Fabio Petrini**

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 20 aprile 2021 il Signor G.D. del Tribunale di Spoleto, Dott.ssa Sara Trabalza, su apposita istanza presentata dal Curatore fallimentare, Dott. Fabio Petrini, (allegato n. 1), autorizzava la nomina, a esperto stimatore, nella procedura fallimentare in epigrafe, del sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805.

Il Curatore fallimentare assegnava al C.T.U. l'incarico di *“redigere apposita relazione di stima del valore delle proprietà immobiliari in capo a suddetta procedura”*. Successivamente all'assegnazione dell'incarico il curatore specificava che dovevano essere esclusi dalla valutazione gli immobili pignorati nella esecuzione immobiliare n. 115/2018 R.G. Es..

Ricevuto l'incarico il tecnico esperiva vari accessi presso i beni immobili di proprietà della ditta fallita, siti nei Comuni di Collazzone e Deruta, effettuando i necessari rilievi tecnici e

scattando numerose fotografie in digitale che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato d'uso e manutenzione dei beni immobili medesimi.

Il tecnico si recava inoltre presso gli Uffici dei Comuni di Collazzone e Deruta, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione urbanistica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alla descrizione dei beni immobili

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI COLLAZZONE

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

proprietà per 1/1.

Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	1291/ 9	C/6	2	18 m ²	€ 26,03
20	1291/13	C/2	2	7 m ²	€ 10,85
20	1291/20	A/2	2	3 vani	€ 185,95
20	1291/21	A/2	2	3 vani	€ 185,95

				3			
20	1292/ 3	C/6	2	19 m ²	€	27,48	
20	1292/ 9	C/6	2	18 m ²	€	26,03	
20	1292/10	C/6	2	22 m ²	€	31,81	
20	1285	A/2	2	3 vani	€	185,95	
	1292/14						
20	1292/19	A/2	2	4 vani	€	247,90	
20	1292/23	A/2	2	4 vani	€	247,90	
20	1277	area urbana		564 m ²			
20	1278	area urbana		187 m ²			
20	1289	area urbana		31 m ²			
CATASTO DEI TERRENI							
INTESTATI:							
- - - - - proprietà per 1/1.							
Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.	
20	1293	Seminativo	3	0.03.50	€ 1,36	€ 1,63	
COMUNE DI DERUTA							
CATASTO DEI FABBRICATI							
INTESTATI:							
- - - - - proprietà per 1/1.							
Fg.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	1274/ 7	C/6	6	15 m ²	€	29,44	
1	1196	area urbana		1.301 m ²			
CATASTO DEI TERRENI							
INTESTATI:							
- - - - - proprietà per 1/1.							

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
39	165	Vigneto	1	0.13.77	€ 11,38	€ 7,47
1	1198	Semin arbor	1	0.09.65	€ 5,98	€ 4,98

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata

identificazione, si vedano visura catastale per soggetto (allegato

n. 2), planimetrie catastali vax scala 1:2000 (allegato n. 3),

ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 4)

e planimetrie catastali urbane scala 1:200 (allegato n. 5).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in diverse

unità catastali ubicati in varie località dei Comuni censuari di

Collazzone e Deruta. Si procede di seguito ad una dettagliata

descrizione di ciascun immobile, suddividendo gli stessi in base

all'ubicazione.

COMUNE DI COLLAZZONE

Tutti gli immobili ubicati in tale Comune fanno parte di due

palazzine di civile abitazione edificate nelle immediate vicinanze

l'una dall'altra, site in loc. Collepepe, via del Molinello snc.

Entrambe le palazzine presentano le medesime caratteristiche

costruttive e precisamente, struttura in elementi verticali ed

orizzontali in calcestruzzo armato, gettato in opera, con balconi

in aggetto, tamponatura in laterizio, parte intonacata e tinteggiata

e parte faccia a vista, tetto a più spioventi in calcestruzzo e

manto di copertura in coppi. Entrambe le palazzine presentano

un'area asfaltata posta sul versante est, destinata a parcheggio e

viabilità ed una piccola striscia di terreno destinata a verde verde (particelle 1277, 1278, 1293), dalla quale si accede, tramite un piccolo passaggio pedonale (particella 1289) all'area posta sul versante opposto (ovest) ove troviamo una corte asfaltata adibita a parcheggio ed accesso alle rampe condominiali che conducono ai garage posti nei piani interrati di entrambe le palazzine. Gli ingressi pedonali e di accesso alle rampe condominiali sono posti sul versante ovest del lotto.

GARAGE

Foglio 20 partt. 1291 sub. 9

Il garage è direttamente raggiungibile tramite la corsia di accesso condominiale e presenta ingresso con porta metallica basculante, pavimentazione in massetto in c.a. e pareti in muratura di blocchi di cemento al grezzo.

MAGAZZINO

Foglio 20 partt. 1291 sub. 13

Il locale presenta porta di ingresso in alluminio ed internamente presenta pavimentazione in massetto di c.a., pareti in parte in c.a. ed in parte in muratura in blocchi di cemento, tutte al grezzo ed impianto di illuminazione su canalina.

APPARTAMENTO

Foglio 20 partt. 1291 sub. 20

L'appartamento è ubicato al piano primo della palazzina e si compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, una camera da letto con accesso ad un secondo terrazzo

ed un bagno. Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta

le seguenti caratteristiche di finitura:

- porta di ingresso dotata di blindatura, esternamente rivestita in legno al naturale;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura, ad eccezione della camera da letto, nella quale il rivestimento è costituito da parquet;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete destinata alla cucina, rivestita in piastrelle in monocottura e di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera, ma privo di caldaia;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- bagno dotato di piatto doccia in ceramica ma privo degli usuali accessori.

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile non risultava abitato.

APPARTAMENTO

Foglio 20 partt. 1291 sub. 21

L'appartamento è ubicato al piano primo della palazzina e si compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, disimpegno, una camera da letto con accesso al

medesimo terrazzo di cui sopra ed un bagno. Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- porta di ingresso dotata di blindatura, esternamente rivestita in legno al naturale;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura, ad eccezione della camera da letto, nella quale il rivestimento è costituito da parquet;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete destinata alla cucina, rivestita in piastrelle in monocottura e di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera, non ancora posati in opera e caldaia ubicata nel terrazzo;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- bagno dotato di piatto doccia in ceramica ma privo degli usuali accessori.

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile non risultava abitato.

GARAGE

Foglio 20 partt. 1292 sub. 3

Lo scrivente tecnico non è riuscito ad accedere all'interno dell'immobile per mancanza delle chiavi di apertura della

serratura di apertura della porta. Sulla base delle caratteristiche di finitura degli altri immobili visionati e di quanto riferito allo scrivente, da parte del _____ della ditta fallita, il garage presenta ingresso con porta metallica basculante, pavimentazione in massetto in c.a. e pareti in muratura di blocchi di cemento al grezzo.

GARAGE

Foglio 20 partt. 1292 sub. 9

Il garage è direttamente raggiungibile tramite la corsia di accesso condominiale e presenta ingresso con porta metallica basculante, pavimentazione in massetto in c.a. e pareti in muratura di blocchi di cemento al grezzo.

GARAGE

Foglio 20 partt. 1292 sub. 10

Lo scrivente tecnico non è riuscito ad accedere all'interno dell'immobile per mancanza delle chiavi di apertura della serratura di apertura della porta. Sulla base delle caratteristiche di finitura degli altri immobili visionati e di quanto riferito allo scrivente, da parte del _____ della ditta fallita, il garage presenta ingresso con porta metallica basculante, pavimentazione in massetto in c.a. e pareti in muratura di blocchi di cemento al grezzo.

APPARTAMENTO

Foglio 20 partt. 1285 e 1292 sub. 14

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina e si

compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso alla corte esterna, disimpegno, guardaroba, una camera da letto con accesso alla corte di cui sopra ed un bagno. Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- porta di ingresso dotata di blindatura, esternamente rivestita in legno al naturale;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete destinata alla cucina, rivestita in piastrelle in monocottura e di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- bagno dotato di vasca e degli usuali accessori;
- una porzione del muro esterno che affaccia sulla corte, ove è ubicato il collettore di allaccio idrico, al momento del sopralluogo esperito era demolita.

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile non risultava abitato.

APPARTAMENTO

Foglio 20 partt. 1292 sub. 19

L'appartamento è ubicato al piano primo della palazzina e si

compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, due camera da letto con accesso al medesimo terrazzo di cui sopra ed un bagno. Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- porta di ingresso dotata di blindatura, esternamente rivestita in legno al naturale;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete destinata alla cucina, rivestita in piastrelle in monocottura e di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- bagno dotato di piatto doccia in ceramica ma privo degli usuali accessori.

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile non risultava abitato.

APPARTAMENTO

Foglio 20 partt. 1292 sub. 23

L'appartamento è ubicato al piano secondo della palazzina e si compone di ingresso-soggiorno-cucina con accesso ad un terrazzo, due camere da letto di cui una con accesso ad un secondo terrazzo, disimpegno ed un bagno. Dal punto di vista

costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di

finitura:

- porta di ingresso dotata di blindatura, esternamente rivestita in legno al naturale;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura nella zona giorno ed in parquet nelle camere da letto;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete destinata alla cucina, rivestita in piastrelle in monocottura e di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia dotato di condizionatore a parete nella camera matrimoniale;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in lega leggera;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in legno al naturale dotate di vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- bagno dotato di piatto doccia in ceramica e degli usuali accessori.

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile risultava abitato in forza di contratto di locazione stipulato in data 1.02.2017 dalla ditta fallita con la _____ con durata di anni 4 (fino al 31.02.2021) con tacito rinnovo per la medesima durata e canone annuo pari ad € 3.600,00, registrato a Perugia il 23.02.2017 al n. 2225 (allegato n. 6).

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito un accesso presso il Comune di

Collazione al fine di richiedere e ritirare la documentazione urbanistica rilasciata per i fabbricati di cui gli immobili oggetto di valutazione fanno parte. Alla luce delle indagini svolte, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

1. Permesso di costruire n. 1253 del 9.03.2004 (allegato n. 7);
2. Permesso di costruire n. 1781 del 2.08.2005 (allegato n. 8) in variante al permesso di costruire n. 1253/2004;
3. Permesso di costruire n. 1781 del 26.03.2008 (allegato n. 9) in variante ai permessi di costruire n. 1253/2004 e 1781/2005.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Si riporta di seguito l'atto di compravendita con il quale tutti gli immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla (

compravendita a rogito notaio Lemmi Vincenzo del 23.03.2005, rep. N. 34.706/5.778 (vedi nota di trascrizione - allegato n. 10), trascritto a Perugia il 12.04.2005 al numero particolare 7158 di formalità, con la quale la ditta ha venduto, alla ditta fallita, le particelle 776 e 777 del foglio di mappa 20 catasto terreni del Comune di Collazzone, sulle quali la ha edificato le palazzine di cui gli immobili oggetto della presente fanno parte.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha effettuato una approfondita ricerca di oltre 110 atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella della stima (max 36 mesi antecedenti), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

In particolare si precisa, in merito alla ricerca di atti comparabili, che lo scrivente ha privilegiato la ricerca di atti riferiti alle medesime categorie catastali dei beni oggetto di valutazione (A/2 e C/6), perfezionati nei 36 mesi antecedenti la data attuale, con ubicazione limitrofa a quella dei beni da stimare. Sono stati visionati diversi atti di compravendite di beni immobili con categoria catastale A/2 e C/6.

Da tale ricerca sono stati selezionati i seguenti atti di compravendita che sono stati perfezionati per immobili ubicati nelle vicinanze di quelli oggetto di valutazione e precisamente:

1. Atto notaio Alvi Francesco Maria

Data atto 23/12/2020

Repertorio n. 4.292/3.369/18.217

Ubicazione immobili fraz. Collepepe

Categoria immobili	A/2 e C/6
--------------------	-----------

Prezzo in atto	€ 128.000,00
----------------	--------------

Prezzo unitario	€ 965,31
-----------------	----------

2. Atto notaio Alvi Francesco Maria

Data atto	29/04/2019
-----------	------------

Repertorio n.	2.797/2.179/19.091
---------------	--------------------

Ubicazione immobili	fraz. Collepepe
---------------------	-----------------

Categoria immobili	A/2 C/2 e C/6
--------------------	---------------

Prezzo in atto	€ 90.000,00
----------------	-------------

Prezzo unitario	€ 737,70
-----------------	----------

3. Atto notaio Alvi Francesco Maria

Data atto	28/02/2020
-----------	------------

Repertorio n.	3.400/2.695
---------------	-------------

Ubicazione immobili	fraz. Collepepe via Neruda n. 12/A
---------------------	------------------------------------

Categoria immobili	A/2 corte e C/6
--------------------	-----------------

Prezzo in atto	€ 95.000,00
----------------	-------------

Prezzo unitario	€ 772,36
-----------------	----------

4. Atto notaio Galletti Marco

Data atto	10/01/2019
-----------	------------

Repertorio n.	38.475/17.397
---------------	---------------

Ubicazione immobili	via San Gualtiero n. 2/B
---------------------	--------------------------

Categoria immobili	A/2 e C/6
--------------------	-----------

Prezzo in atto	€ 40.000,00
----------------	-------------

Prezzo unitario	€ 601,50
-----------------	----------

Come facilmente desumibile dalla lettura dei dati sopra riportati

si evince che tutti gli atti presi a riferimento sono stati stipulati recentemente (max 31 mesi dalla data attuale), per immobili ubicati tutti all'interno del foglio di mappa n. 20 del Comune di Collazzone. ove sono ubicati anche gli immobili oggetto di valutazione.

Partendo dai dati certi rilevati (prezzi di compravendite), per addivenire alla determinazione del valore degli immobili, si è proceduto come segue:

1. si è determinato il prezzo medio di compravendita degli atti comparabili, pari ad € 825,12, arrotondato ad € 825,00;
2. si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni oggetto di valutazione;
3. si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
4. si sono apportate le necessarie addizioni e sottrazioni al prezzo medio sopra determinato, sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione in grado di influenzare positivamente o negativamente l'attribuzione del valore medesimo;
5. sulla base di tali "calibrazioni" si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

1. le consistenze sono state determinate, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, al lordo

dei divisori interni. Le mura perimetrali sono state conteggiate nella misura del 10% della superficie interna lorda, parametrati con un coefficiente del 50% in quanto condominiali. I garage sono stati parametrati al 50% e gli accessori nelle seguenti misure: balcone coperto 35% - fondo 50%;

2. nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;

3. i valori espressi per ciascun immobile tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene. In particolare si è operato un deprezzamento per gli appartamenti ove si è accertata l'assenza degli accessori del bagno e/o incompletezza delle finiture in generale;

4. il valore degli immobili sono comprensivi del valore delle porzioni condominiali;

5. il valore delle particelle 1277-1278-1293 (strada e parcheggi) e particella 1289 (passaggio pedonale) è stato ricompreso nel valore degli immobili;

6. per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

- ✓ tutti gli immobili fanno parte di un comparto residenziale, costituito da due palazzine di recente realizzazione;
- ✓ il comparto residenziale di cui gli immobili fanno parte è situato in un'area isolata e dotata di privacy;
- ✓ tutti gli immobili presentano una consistenza limitata e quindi risultano commercialmente appetibili.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

- ✓ l'area ove sorge il comparto residenziale, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è situato lontano dai principali servizi cittadini;
- ✓ molti degli appartamenti oggetto di stima presentano ancora alcune opere di finitura da ultimare;
- ✓ l'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili. Un recente studio Nomisma, contestualizza l'attuale scenario del mercato immobiliare, conseguente allo shock intervenuto con l'emergenza sanitaria da Covid-19,

ipotizzando un ulteriore calo, conseguente, oltre che alla congiuntura economica delle famiglie italiane, anche con un ulteriore irrigidimento del mercato creditizio bancario che non permetterà quindi una ripresa del mercato immobiliare almeno per i prossimi due anni.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Garage - part. 1291 sub. 9

mq. 18 x €/mq. 400,00 = € 7.200,00

Fondo - part. 1291 sub. 13

mq. 8 x €/mq. 400,00 = € 3.200,00

Appartamento - part. 1291 sub. 20

mq. 44 x €/mq. 800,00 = € 35.200,00

Appartamento - part. 1291 sub. 21

mq. 55 x €/mq. 800,00 = € 44.000,00

Garage - part. 1292 sub. 3

mq. 20 x €/mq. 400,00 = € 8.000,00

Garage - part. 1292 sub. 9

mq. 20 x €/mq. 400,00 = € 8.000,00

Garage - part. 1292 sub. 10

mq. 24 x €/mq. 400,00 = € 9.600,00

Appartamento - part. 1292 sub. 14

mq. 47 x €/mq. 825,00 = € 38.775,00

Appartamento - part. 1292 sub. 19

mq. 49 x €/mq. 815,00 = € 39.935,00

Appartamento - part. 1292 sub. 23

mq. 59 x €/mq. 900,00 = € 53.100,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (allegato n. 11).

COMUNE DI DERUTA

Gli immobili ricadenti all'interno del territorio del Comune di Deruta sono ubicati in località diverse e precisamente:

loc. Ripabianca: trattasi di un terreno edificabile sito al di fuori del centro abitato della località di Ripabianca e precisamente in un'area di recente espansione edificatoria residenziale;

loc. San Nicolò di Celle: a poca distanza dal centro abitato sono ubicati un terreno edificabile ed un locale ad uso garage facente parte di una palazzina di maggior consistenza, edificata nelle immediate vicinanze del terreno edificabile di cui sopra.

Si procede di seguito ad una dettagliata descrizione di ciascun immobile.

LOC. RIPABIANCA

TERRENO EDIFICABILE

Foglio 39 part. 165

Il terreno è prospiciente la pubblica via ed allo stesso si accede attraverso un cancello metallico carrabile a due ante. Alla data del sopralluogo esperito il terreno si presentava inerbito con erbe spontanee e con presenza di alcune essenze arboree. Da un punto di vista orografico il terreno presenta la linea di massima

pendenza lungo il versante ovest anche se lo stesso presenta un leggero declivio. Lungo il confine ovest è presente un fabbricato ex rurale costituito da due corpi di fabbrica di cui una porzione presenta tetto diruto. Tale fabbricato non risulta essere stato inserito nelle mappe catastali e dalla attuale conformazione e dalle caratteristiche costruttive si desume che lo stesso avesse destinazione rurale e non residenziale. Nella ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Deruta non sono state rinvenute autorizzazioni urbanistiche per i fabbricati di cui sopra. Di quanto sopra riportato si terrà in considerazione in sede estimativa.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito un accesso presso il Comune di Deruta al fine di richiedere e ritirare il certificato di destinazione urbanistica n. 8183/2021 del 19.05.2021 (Allegato n. 12), relativo ai terreni edificabili siti in loc. Ripabianca ed in loc. S. Nicolò di Celle. Da tale C.D.U. si evince che il terreno in loc. Ripabianca (fg. 39 part. 165) è interamente classificato dal vidente Piano Regolatore Generale del Comune di Deruta come zona "B2", *tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio-alta.*

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Si riporta di seguito l'atto di compravendita con il quale l'immobile oggetto di valutazione è pervenuto alla compravendita a rogito notaio Lemmi Vincenzo del 18.11.2005,

rep. N. 35.583/6.337 (vedi nota di trascrizione - allegato n. 13),
trascritto a Perugia il 6.12.2005 al numero particolare 23148 di
formalità, con la quale i signori

ciascuno per i propri diritti,
vendevano l'intera proprietà del terreno alla ditta fallita.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia
estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli
utilizzati per l'immobile sopra descritto.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione del bene immobile sopra
descritto, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico
comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per
caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea
in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni,
anche di tipologie assimilabili, aventi comunque
caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è
tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche
dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile,

l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la stima dell'immobile in oggetto si fa presente che:

- le consistenze sono state desunte su base catastale;
- il valore espresso tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica del terreno, così come desunta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Deruta;
- nel valore espresso sono compresi tutti gli investimenti anche fissi per destinazione così come presenti alla data di effettuazione del sopralluogo esperito;
- il valore espresso tiene conto anche del valore del fabbricato rurale, parzialmente diruto e dei costi di demolizione dello stesso, da ritenere marginali rispetto al valore del terreno medesimo;
- per la valutazione dell'immobile l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene descritto in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare

positivamente il valore ordinario del bene si evidenziano le seguenti:

✓ il lotto edificabile presenta una forma regolare in pianta in grado di garantire una progettazione architettonica che massimizzi i volumi realizzabili;

✓ il lotto edificabile è prospiciente la pubblica via e quindi facilmente raggiungibile. Tale vicinanza garantisce anche una facile ed economica edificazione.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

✓ l'ubicazione del lotto edificabile è al di fuori dell'abitato di Ripabianca, in un'area di recente espansione edificatoria ed a poca distanza dalla sede della "E45";

✓ da un punto di vista orografico il terreno presenta una leggera pendenza che potrebbe rendere difficoltosa la progettazione e realizzazione di immobili abitativi;

✓ l'attuale crisi del mercato immobiliare, che perdura ormai da oltre un decennio, rende difficilmente commerciabile il lotto poiché lo stesso è rivolto, prevalentemente, a ditte di costruzioni che si trovano in estrema difficoltà economica anche per il faticoso accesso al credito bancario.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione del lotto oggetto di stima:

Terreno Zona "B2" – part. 165

mq. 1.377 x €/mq. 40,00 = € 55.080,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 11).

LOC. SAN NICOLO' DI CELLE

TERRENO EDIFICABILE

Foglio 1 partt. 1196 e 1198

Il terreno oggetto di valutazione faceva parte di un progetto che la ditta fallita aveva presentato al Comune di Deruta, per la realizzazione di due palazzine di civile abitazione. Tale progetto, regolarmente approvato è stato oggetto di realizzazione per stralci, con una sola, delle due palazzine previste. Una porzione del terreno (particella 1196) è attualmente occupata dalla sede della strada di lottizzazione e del parcheggio per i residenti. Una porzione della particella 1196 e tutta la particella 1198, risultano essere state interessate dai lavori di scavo propedeutici alla realizzazione del piano interrato della palazzina; lavori poi interrotti in tale stato di avanzamento. L'intera area oggetto di edificazione è attualmente delimitata da recinzione di cantiere.

La palazzina realizzata invece è stata accatastata con la particella 1274 ed al piano interrato della stessa si trova il garage oggetto di valutazione. Detta palazzina si trova in via Giovanni pascoli al civico n. 2/R.

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperimento un accesso presso il Comune di

Deruta al fine di richiedere e ritirare il certificato di destinazione urbanistica n. 8183/2021 del 19.05.2021 (vedi allegato n. 12), relativo ai terreni edificabili siti in loc. Ripabianca ed in loc. S. Nicolò di Celle. Da tale C.D.U. si evince che il terreno in loc. S. Nicolò di Celle (fg. 11 partt. 1196 e 1198) è classificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Deruta come di seguito riportato:

Particella 1196/parte: *Parte ambiti delle aree agricole "AA";*
Particella 1196/parte e 1198: *Parte tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali "B2" a mantenimento a densità medio-alta.*

Si precisa che la porzione della particella 1196 classificata come agricola dal P.R.G. è attualmente occupata dalla sede della strada di lottizzazione che conduce alla palazzina già realizzata.

Per quanto concerne invece la palazzina ove è ubicato il garage, il Comune di Deruta ha rilasciato le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

1. Permesso di Costruire n. 90 del 22.02.2006 (allegato n. 14), per realizzazione di due edifici plurifamiliari ad uso residenziale;

2. Permesso di Costruire n. 138 dell'11.02.2009 (allegato n. 15), in variante al P. di C. n. 90/06.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla ditta fallita a rogito notaio Anedda angioy paolo Efisio del 9/11/2006,

rep. 152.334/6.119, trascritto a Perugia il 25.01.2006 al numero particola 1701.

STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendo i criteri generali e quelli utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Criteri generali di stima

Il tecnico, per la valutazione dei beni immobili sopra descritti, ritiene di applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni, anche di tipologie assimilabili, aventi comunque caratteristiche simili a quelli oggetto di stima;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, l'esperto ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Deruta e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria

esperienza professionale.

Per la stima degli immobili in oggetto si fa presente che:

- le consistenze del terreno sono state desunte su base catastale;
- il valore espresso per il terreno tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica del terreno, così come desunta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Deruta e dall'effettiva possibilità edificatoria dell'area, considerando che una porzione della particella 1196 è attualmente destinata a parcheggi e viabilità di lottizzazione;
- nel valore espresso per il terreno sono compresi tutti gli investimenti anche fissi per destinazione così come presenti alla data di effettuazione del sopralluogo esperito;
- la consistenza del garage è stata desunta sulla base della planimetria catastale poiché non è stato possibile accedere allo stesso;
- il valore espresso per il garage è comprensivo del valore dei diritti, in capo allo stesso, sulle porzioni condominiali comuni;
- per la valutazione degli immobili l'esperto ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

A giustificazione dei valori che saranno espressi si evidenziano di seguito fattori positivi e negativi in grado di influenzare la stima dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

descritti in precedenza.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **positivamente** il valore ordinario dei beni si evidenziano le seguenti:

✓ il lotto edificabile presenta una forma regolare in pianta in grado di garantire una progettazione architettonica che massimizzi i volumi realizzabili;

✓ il lotto edificabile si presenta con una parte di lavori già iniziati e precisamente quelli relativi allo scavo propedeutico alla realizzazione del piano interrato. Tale aspetto potrebbe rappresentare un vantaggio qualora l'aggiudicatario intendesse realizzare un edificio con una progettualità simile a quella espressa dalla ditta fallita;

✓ il garage fa parte di una palazzina già edificata ed abitata e quindi potrebbe essere appetibile per le famiglie con più di un'auto di proprietà, che abitano la stessa.

Tra le caratteristiche in grado di influenzare **negativamente** il valore ordinario del bene, si evidenziano le seguenti:

✓ come detto nei punti precedenti una parte dei lavori (scavi) sono stati in parte già realizzati. Nel caso in cui l'aggiudicatario intendesse adottare una progettualità differente rispetto a quella proposta dalla ditta fallita, tale aspetto potrebbe rappresentare un aggravio di costi per modificare l'attuale orografia del terreno;

✓ la commerciabilità del garage è limitata agli attuali proprietari

di immobili della palazzina di cui lo stesso fa parte;

✓ l'attuale crisi del mercato immobiliare, che perdura ormai da

oltre un decennio, rende difficilmente commerciabile il lotto

poiché lo stesso è rivolto, prevalentemente, a ditte di

costruzioni che si trovano in estrema difficoltà economica

anche per il faticoso accesso al credito bancario.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di

seguito la valutazione degli immobili oggetto di stima:

Terreno Zona "B2" – partt. 1196-1198

mq. 1.300 x €/mq. 50,00 = € 65.000,00

Garage - part. 1274 sub. 7

mq. 17 x €/mq. 400,00 = € 6.800,00

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni

immobili, si veda la relativa tabella di determinazione

consistenze e stima prodotta (vedi allegato n. 11).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

IPOTECARIE A CARICO DEI BENI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto di valutazione⁰ risultano le

seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

IMMOBILI IN COLLAZZONE

Iscrizione n. part. 10455 del 22/11/2005 – ipoteca volontaria a

garanzia di mutuo fondiario a favore di

– e contro gravante sugli immobili oggetto di

stima, ricadenti nel Comune di Collazzone. Sulla suddetta

iscrizione sono presenti anche le seguenti annotazioni:

1. n. part. 2407 dell'8.04.2008 con la quale vengono liberati, tra gli altri, anche i seguenti immobili: Comune di Collazzone, CF foglio 20 part. 1291 subb. 9-13 e particella 1292 subb. 3-9-10;

2. n. part. 2408 dell'8.08.2008 per frazionamento in quote, comprendente anche gli immobili censiti al Comune di Collazzone, CF, foglio 20, part. 1291 sub. 21 e part. 1292 subalterni 14-19-20-23;

Iscrizione n. part. 6336 del 4/08/2006 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ li _____, e contro _____ gravante sugli immobili oggetto di stima, ricadenti nel Comune di Deruta, CT, foglio n. 1 part. 1197. Sulla suddetta iscrizione è presente anche la seguente annotazione:

3. n. part. 1093 del 13.03.2009 per erogazione a saldo;

Iscrizione n. part. 6337 del 4/08/2006 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____, e contro _____, gravante sugli immobili oggetto di stima, ricadenti nel Comune di Deruta, CT, foglio n. 1 part. 1198;

Iscrizione n. part. 3319 del 20/11/2014 – ipoteca volontaria a favore della _____, i. e contro _____

i., gravante sui seguenti immobili:

1. Comune di Collazzone CF fg. 20 part. 1291 subb. 20 e 21

e partt. 1292 sub 14 e part. 1285 graffata e particella 1292

subb. 19 e 23;

2. Comune di Deruta CT fg. 39 part. 165;

Iscrizione n. part. 835 del 6/03/2018 – ipoteca giudiziale per
sorte di decreto ingiuntivo rep. 1714 a favore della ditta

gravante sui seguenti immobili:

1. Comune di Collazzone: CF foglio n. 20 part. 1291 subb. 2-
9-13-20-21, part. 1292 sub. 14 e part. 1285 graffate, part.
1292 subb. 3-9-10-19-23, particelle 1277, 1278, 1289,
1293;

2. Comune di Deruta CF, foglio n. 1 part. 1274 sub. 7 e CT
fg. 39 part. 165 e fg. 1 partt. 1196 e 1198;

Iscrizione n. part. 3316 del 18/09/2018 – ipoteca giudiziale per
sorte di decreto ingiuntivo rep. 484 a favore di _____ e
contro _____, gravante sui seguenti immobili:

1. Comune di Collazzone: CF foglio n. 20 part. 1291 subb. 2-
9-13-20-21, part. 1292 sub. 14 e part. 1285 graffate, part.
1292 subb. 3-9-10-19-23, particelle 1277, 1278, 1289,
1293;

2. Comune di Deruta CF, foglio n. 1 part. 1274 sub. 7 e CT
fg. 39 part. 165 e fg. 1 partt. 1196 e 1198. Su tale
iscrizione è presente l'annotazione n. part. 4809 del
6.12.2018 per restrizione beni;

Trascrizione n. part. 9813 del 20/07/1998 – convenzione

amministrativa a favore del Comune di Collazzone e contro
gravante sugli immobili al

CF del Comune di Collazzone, foglio 20 partt. 776 e 777;

Trascrizione n. part. 10435 del 31/07/1998 – convenzione

edilizia a favore del Comune di Collazzone e contro

gravante sugli immobili al CF del

Comune di Collazzone, foglio 20 partt. 776 e 777;

Trascrizione n. part. 1704 del 25/01/2006 – servitù di allaccio

alle tubazioni o condotte realizzate e/o da realizzarsi sulla

particella 1162 di proprietà di a favore delle

particelle 67, 438 e 1163 tutte del foglio di mappa n. 1 del CT

del Comune di Deruta;

Trascrizione n. part. 6753 dell'8/04/2021 – sentenza dichiarativa

di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento

e contro

ELENCO ALLEGATI

1. Istanza di nomina del Curatore Dott. Fabio Petrini;

2. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali visure;

3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetrie vax scala 1:2000;

4. Ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto;

5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia –
Territorio, Servizi catastali planimetrie urbane scala 1:200;

6. Contratto di locazione stipulato in data 1.02.2017 registrato a

Perugia il 23.02.2017 al n. 2225;

7. Permesso di costruire n. 1253 del 9.03.2004;

8. Permesso di costruire n. 1781 del 2.08.2005 in variante al permesso di costruire n. 1253/2004;

9. Permesso di costruire n. 1781 del 26.03.2008 in variante ai permessi di costruire n. 1253/2004 e 1781/2005;

10. Nota di trascrizione della compravendita a rogito notaio Lemmi Vincenzo del 23.03.2005, rep. N. 34.706/5.778, trascritto a Perugia il 12.04.2005 al numero particolare 7158;

11. Tabella determinazione consistenze e stima;

12. certificato di destinazione urbanistica n. 8183/2021 del 19.05.2021;

13. Nota di trascrizione della compravendita a rogito notaio Lemmi Vincenzo del 18.11.2005, rep. N. 35.583/6.337, trascritto a Perugia il 6.12.2005 al numero particolare 23148;

14. Permesso di Costruire n. 90 del 22.02.2006 , per realizzazione di due edifici plurifamiliari ad uso residenziale;

15. Permesso di Costruire n. 138 dell'11.02.2009, in variante al P. di C. n. 90/06.

16. Documentazione fotografica.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 2 settembre 2021

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia

