

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NEL FALLIMENTO “OMISSIS.” – N. 41/2018

SECONDO STRALCIO

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SARA TRABALZA

CURATORE: DR.SSA FEDERICA BERTOLDI

INDICE

- PREMESSA	pag. 3
- OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
1 - STIMA IMMOBILIARE	pag. 8
1.1 - PREMESSA METODOLOGICA	pag. 8
1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA	pag. 11
2 - SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE	pag. 16
- CESPITE 1	pag. 16
- CESPITE 2	pag. 27
- CESPITE 3	pag. 34
- CESPITE 4	pag. 41
- CESPITE 5	pag. 70
- CESPITE 6	pag. 103
- CESPITE 7	pag. 119
- CESPITE 8	pag. 126
- CESPITE 9	pag. 133
- CESPITE 10	pag. 138
- CESPITE 11	pag. 141
- CESPITE 12	pag. 144
- CESPITE 13	pag. 149
- CESPITE 14	pag. 154
RIEPILOGO VALORI DI STIMA	pag. 160
3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI	pag. 161

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Sara Trabalza,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato designato dal Curatore del fallimento quale perito stimatore ed ausiliario per le incombenze tecniche inerenti la procedura, come da comunicazione del 25/01/2019, con visto del Giudice del 28/01 successivo.

L'incarico ha ad oggetto la **valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, al fine di procedere alla loro alienazione.**

Esso prevede l'autorizzazione, per il suo regolare e completo svolgimento, all'accesso e/o ispezione presso qualsiasi ufficio o pubblico registro, in nome e per conto della procedura.

PREMESSA

Fin da subito sono state avviate molteplici attività peritali, tuttora in corso di svolgimento per taluni aspetti, limitatamente ai beni immobili.

Riguardo invece ai beni mobili eventualmente in carico alla procedura, al momento, lo scrivente non ha ricevuto incarico specifico né ha svolto attività peritale.

In data 14/04/2020 è stato depositato un primo elaborato peritale (denominato "primo stralcio") contenente la ricostruzione del patrimonio immobiliare e le considerazioni tecniche in merito alla opportunità o meno di acquisire al fallimento i beni risultati ancora in carico alla società fallita.

Nello stesso elaborato sono state segnalate al Giudice anche varie problematiche inerenti la non conformità edilizia e/o catastali di alcuni beni immobili, che di fatto impediscono la commerciabilità degli stessi e quindi la possibilità di procedere con le vendite giudiziarie.

Riguardo a detti beni è stata chiesta autorizzazione, tuttora giacente, allo svolgimento e completamento delle incombenze tecniche che consentiranno di regolarizzarli e quindi destinarli alla vendita.

Per i beni per i quali, invece, si può potenzialmente procedere con le vendite giudiziarie (beni elencati alla lettera "E" dell'elaborato peritale - primo stralcio) si riportano nella presente relazione tutti i dati e gli elementi utili a detto fine, compresa la stima del più probabile valore di mercato all'attualità.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto della procedura, acquisendo innanzitutto le visure catastali attuali di tutte le unità immobiliare intestate alla società fallita.

Ne è emerso che l'intestazione risulta in alcuni casi non corretta ed inoltre che taluni beni risultano ancora intestati alla OMISSIS come meglio già spiegato nel primo stralcio peritale.

Risulta a parere dello scrivente non utile allegare tutte le visure catastali poiché in esse compaiono anche molte unità immobiliari per le quali è stata verificata la non vendibilità o la mancanza di appetibilità commerciale, come già illustrato nel primo stralcio peritale; vi sono state nel frattempo anche vendite giudiziarie nell'ambito di procedure esecutive immobiliari delle quali la Curatela non ha potuto fermare l'iter.

Si provvederà quindi, cespite per cespite, ad allegare le visure catastali utili e necessarie.

Nel frattempo, in data 31/01/2019, era stata effettuata una ispezione generale ipotecaria (aggiornata poi in data 6/04/2020), che aveva evidenziato la presenza di oltre 380 formalità, tra iscrizioni e trascrizioni, prefigurando pertanto una opera assai difficoltosa di ricostruzione del patrimonio immobiliare e di verifica dei gravami ad oggi presenti sui beni da destinare alla vendita giudiziaria (**All. n. 1 - ispezioni ipotecarie su società fallita**).

Per tale motivo la Curatela riteneva più opportuno affidare ad un Notaio l'opera di ricostruzione dei gravami presenti, cespite per cespite, incarico poi effettivamente affidato al Notaio Dr. Francesco Simoni; ad oggi, nonostante richieste e solleciti la certificazione notarile

non è stata ancora prodotta.

In data 16/04/2019 veniva anche effettuata una ispezione ipotecaria sulla società OMISSIS al fine di verificare il saldo immobiliare in essere al momento della fusione (**All. n. 2 - ispezione ipotecaria Società OMISSIS**)

In data 11 aprile 2019 è stato dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Curatore Dr.ssa Federica Bertoldi e del Legale Rappresentante OMISSIS; nell'occasione è stata effettuata una prima sommaria ricognizione dei principali cespiti ancora in carico alla società fallita; al termine del sopralluogo lo scrivente chiedeva di poter acquisire copia deititoli di conduzione e/o di possesso nella disponibilità del Curatore o della Società fallita, ancorché non trascritti (**All. n. 3 - verbale di inizio o. p.**).

Nei giorni successivi il Curatore inviava a mezzo mail l'elenco dei preliminari di compravendita e l'elenco dei contratti di affitto, con copia delle relative scritture, alcune delle quali mai registrate e/o trascritte.

In data 9/05/2019 lo scrivente, una volta elaborati tutti i dati fino al momento acquisiti, inviava a mezzo mail al OMISSIS una comunicazione contenente un primo elencoriepilogativo di beni ed altresì la richiesta di invio ed acquisizione di una lunga serie di documenti, dando anche a tal fine appuntamento presso il proprio studio per il 14/05 successivo (**All. n. 4 - comunicazione con elenco beni**).

Di fatto il OMISSIS non ha mai fornito in modo completo ed ordinato tutti i documenti richiesti; durante i successivi sopralluoghi ha tuttavia consegnato parte dei riferimenti dei titoliabilitativi e delle autorizzazioni di agibilità per alcune delle palazzine in cui ricadono le porzioni oggetto di stima.

Inoltre, per il tramite di un geometra di Sua fiducia, ha fatto pervenire allo scrivente i files di alcuni atti di vendita/acquisto e degli accatastamenti di alcuni degli edifici di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima.

In ogni caso, nei mesi successivi, non senza difficoltà e ritardi, sono stati svolti i sopralluoghi alle unità immobiliari di proprietà della società fallita; detti sopralluoghi non erano ancora stati completati al momento dell'inizio del lockdown del marzo 2020 e pertanto è stato necessario completarli in epoca recentissima; in definitiva, una volta completati tutti i sopralluoghi ed i rilievi presso i cespiti rientranti nella procedura si dispone delle caratteristiche, destinazione, stato attuale ed utilizzo delle stesse, con servizi fotografici illustrativi.

Peraltro per talune porzioni, limitatamente ad alcuni garage e cantine inutilizzati ed in stato di abbandono, si è dovuto procedere con l'accesso forzoso dato che non era stato possibile rintracciare le chiavi.

Nel frattempo sono stati svolti gli approfondimenti presso i Comuni ai fini delle verifiche in merito alla regolarità e conformità edilizia dei beni ed in particolare:

- presso il Comune di Deruta le verifiche sono state svolte a seguito di istanza prot. 7838/2019 del 29/05/2019, istanza a mezzo pec del 6/07/2019, istanza prot. 16426 del 15/11/2019, istanza prot. 16427 del 15/11/2019, istanza prot. 16428 del 15/11/2019, istanza prot. 2107 del 14/02/2020 (**All. n. 5 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Deruta**). Nei mesi da giugno 2019 a febbraio 2020, grazie a numerosi accessi all'ufficio tecnico comunale, sono stati visionati tutti i fascicoli edilizi riguardanti le porzioni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito, cespite per cespite.
- presso il Comune di Torgiano le verifiche sono state svolte a seguito di istanze a mezzo pec del 26/09/2019; in data 3/12/2019 l'ufficio ha comunicato che la documentazione richiesta era disponibile per la consultazione; nelle settimane successive lo scrivente ha preso visione di tutti i fascicoli edilizi riguardanti le porzioni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito, cespite per cespite (**All. n. 6 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Torgiano**).

- presso il Comune di Marsciano le verifiche, concentrate sulla lottizzazione artigianale - industriale in Loc. Papiano Stazione, sono state svolte a seguito di istanze a mezzo pec del 18/10/2019; nelle settimane successive lo scrivente ha preso visione di tutti i fascicoli edilizi riguardanti i beni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito (**All. n. 7 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Marsciano**).

- presso i Comuni di Collazzone, Deruta, Marsciano e Torgiano, sono stati richiesti ed acquisiti i certificati di destinazione urbanistica, svolgendo nel contempo tutte le opportune verifiche ed indagini sulla presenza o meno di vincoli a carico dei terreni oggetto di stima. La relativa documentazione ed i certificati sono citati nelle schede descrittive di ciascun cespite, rimandando ai relativi allegati.

Sono stati acquisiti anche i dati utili dagli Amministratori dei vari Condomini di cui fanno parte le porzioni pignorate, come si dirà meglio nelle schede descrittive di ciascun cespite.

Durante le operazioni peritali è stato fornito supporto al Curatore per vari aspetti quali: predisposizione e presentazione della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (presentata il 29/12/2020); verifica della opponibilità o meno delle procedure esecutive in corso; verifica della natura e caratteristiche di talune iscrizioni ipotecarie; verifica dello stato di alcune porzioni immobiliari in occasione della loro riconsegna od a seguito di segnalazioni da parte degli occupanti/affittuari per problematiche evidenziate a causa del degrado di parti costruttive o altro (problematiche tuttora in corso di verifica e risoluzione).

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta il lavoro svolto, articolandolo come qui di seguito.

1 - STIMA IMMOBILIARE

1.1 - PREMESSA METODOLOGICA:

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati da porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, site nei Comuni di Deruta, Perugia e Torgiano, nonché da terreni agricoli ed edificabili posti nei Comuni di Collazzone, Deruta, Marsciano e Torgiano.

Dunque la natura dei beni è assai eterogenea; i beni che saranno oggetto di trattazione e stima nel presente stralcio sono sinteticamente elencati qui di seguito:

- **Comune di Deruta foglio n. 4 particelle n. 506 e 104 sub. 29 C.F.:** porzione ad uso abitativo e di altra ad uso servizio igienico, il tutto in via Tiberina sud n. 12/L e 12/O, Località Pontenuovo.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 269 sub. 22, 23, 24, 50, 51, 53 C.F.:** porzioni ad uso garage e cantina, facenti parte di edificio plurifamiliare, poste al piano primo sottostrada, il tutto in via Tiberina sud n. 147/C.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1378 sub. 30 C.F.:** porzione ad uso cantina, facente parte di edificio plurifamiliare, posta al piano primo sottostrada, il tutto in via del Bianchetto n. 7 - 9.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 10, 13, 15, 16, 19, 20, 22, 35, 37 C.F.:** trattasi di n. 9 unità immobiliari di cui una a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 7 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 10.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 27, 31, 39 C.F.:** trattasi di n. 13 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 8 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 16. Per due di dette unità - precisamente il garage di cui il sub. 11 e l'unità abitativa di cui il sub. 39 - per il fatto che è in corso una procedura

esecutiva immobiliare non interrotta (Es. Imm. n. 73/2017 Tribunale di Spoleto) non si procederà con ulteriori accertamenti, in accordo con le indicazioni fornite dal Curatore. **I successivi accertamenti, pertanto, riguarderanno solo 11 delle 13 unità complessive.**

- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 15, 18, 19, 24, 27, 28, 30, 34 C.F.:** trattasi di n. 8 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 3 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 20.
- **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 8, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 35, 36 C.F.:** trattasi di n. 10 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 5 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in via del Raku n. 22.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 633 sub. 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 41, 43, 44, 45, 47, 49, 50 C.F.:** trattasi di n. 20 unità immobiliari di cui n. 7 a destinazione abitativa, n. 8 a destinazione garage e n. 5 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 641 sub. 4, 12, 23, 24, 39, 41, 48, 49, 52, 53, 55 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 5 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R.
- **Comune di Deruta foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 2, 7, 17, 18, 23 C.F.:** trattasi di n. 5 unità immobiliari di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 591 sub. 5, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 24,**

- 25 C.F.:** trattasi di n. 11 unità immobiliari di cui n. 4 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B.
- **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 598 sub. 3, 4, 8, 12, 14, 19 C.F.:** trattasi di n. 6 unità immobiliari di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C. **I successivi accertamenti riguarderanno solo 4 delle n. 6 unità** poiché due di esse (e precisamente l'unità abitativa di cui il sub. 19 ed il garage di cui il sub. 4) sono stati colpiti dalla Esecuzione Immobiliare n. 318/2019, nell'ambito della quale è già stata recentemente svolta la perizia di stima da parte del CTU Geom. Lacchi.
 - **Comune di Torgiano foglio n. 25 particella n. 1284 sub. 4 e 26 C.F.:** trattasi di n. 2 unità immobiliari, a destinazione garage, tutte facenti parte dell'edificio plurifamiliare sito in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2.
 - **Comune di Perugia foglio n. 251 particella n. 1465 sub. 327 e 536 C.F.:** trattasi porzioni facenti parte di complesso di maggiori dimensioni, sito in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/i.
 - **Comune di Deruta foglio n. 12 particella n. 1598:** rata di terreno collinare, posto a lato di via del Raku, attualmente incolto arborato.
 - **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 154:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a lato di via del Cipresso, attualmente incolta.
 - **Comune di Torgiano foglio n. 21 particella n. 582:** rata di terreno agricolo pianeggiante, posto a nord della palazzina di via del Cipresso n. 5/C, attualmente incolta.
 - **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 72 e 73:** rata di terreno edificabile, sita in Frazione Collepepe, compresa tra via Perugina e via Provinciale.
 - **Comune di Collazzone foglio n. 20 particelle n. 290, 291, 292, 295, 298, 1530 e 1531:** rata di terreno in parte edificabile, con accesso da via del Parco e via 1° Maggio, con entrostante

edificio ex colonico collabente.

- **Comune di Marsciano foglio n. 87 particelle n. 571 e 572:** le particelle corrispondono a due lotti edificabili facenti parte della lottizzazione artigianale-industriale di Papiano Stazione.
- **Comune di Deruta foglio n. 24 particella n. 60 sub. 1, 2, 3 C.F.:** palazzina da ristrutturare, con corte circostante, sita nel centro abitato di Deruta, via Borgo Garibaldi. Per il compendio in oggetto, tenuto conto che è in corso una procedura esecutiva non interrotta, non si procederà con ulteriori accertamenti, in accordo con le indicazioni fornite dal Curatore.

1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una cessione in tempi brevi, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del più probabile **valore di mercato all'attualità**.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto *“disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”*.

All'**art. 2 “definizione di valore di mercato”**, infatti, si riporta che per valore di mercato si intende **il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione**, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, **assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali**, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;

- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso incidono negativamente ed in misura sensibile sul valore di realizzo.

Vi è inoltre da evidenziare che la crisi del mercato immobiliare, che ha colpito il settore edile e delle costruzioni in maniera più pesante rispetto ad altri, ha portato con sé un sensibile calo, fino quasi alla stasi, delle contrattazioni immobiliari, soprattutto per i lotti di terreno edificabili e per gli edifici o porzioni di essi da destinare alla ristrutturazione o completamento. Di fatto scarsissime se non addirittura assenti sono state le vendite, con relativi prezzi, a cui normalmente si fa riferimento per le valutazioni.

Soprattutto per i terreni edificabili, quindi, non potendo considerare le serie "storiche", poiché riferite al periodo ante crisi, si è ritenuto opportuno, non volendo eccessivamente svalutare i singoli cespiti, ipotizzare valori proiettati nell'orizzonte di un triennio e basati sulla previsione di una moderata ripresa economica del settore edile/costruzioni e quindi di un interesse crescente per investimenti immobiliari, anche di importanza rilevante.

Ciò si è tradotto in un riconoscimento, a media scadenza, dei valori immobiliari che nell'immediato non troverebbero riscontro nel mercato, anche se, ovviamente, inferiori a quelli ante-crisi.

E' questo il criterio generale che ha ispirato alcuni dei giudizi tecnico-valutativi di seguito riportati.

Nel caso in oggetto occorre poi tenere conto della eterogeneità dei beni di proprietà della società fallita e della finalità del presente elaborato che deve favorire e prevedere il miglior realizzo futuro per ogni singolo cespite omogeneo.

In definitiva, quindi, si terrà a riferimento, per la formulazione del più probabile valore di mercato, di quello che scaturirebbe in una libera contrattazione di compravendita, senza valutare l'eventuale incidenza negativa dei fattori già riportati.

Alla luce di quanto premesso, necessario per contestualizzare i giudizi di stima oggetto di relazione, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

Il raggiungimento del **più probabile valore di mercato** di ogni singolo cespite, avverrà attraverso **il procedimento estimativo per confronto diretto** che, in generale, si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- Prima fase: rilievo di tutte le caratteristiche dimensionali, natura e destinazione di ogni singolo cespite, verificandone lo stato di occupazione e la regolarità catastale/urbanistica. Questa prima fase viene riepilogata in forma sintetica nelle schede tecnico estimative nelle quali sono indicati tutti gli elementi, i parametri necessari e propedeutici alla stima e alla regolare eventuale vendita, quali principalmente: identificazione catastale, proprietà, descrizione (dell'immobile e delle sue singole porzioni omogenee, precisando natura, stato conservativo, destinazione e consistenza, corredando con planimetrie e fotografie), stato di occupazione, accertamenti e verifiche urbanistiche (la cronistoria urbanistica dell'immobile o dei singoli cespiti, precisando per i terreni l'attuale destinazione nel PRG vigente e, per i fabbricati, i vari titoli abilitativi rilasciati).
- Seconda fase: Previa individuazione del parametro tecnico in comune (ovvero dell'elemento che permette la comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto) viene effettuata

un'indagine conoscitiva dei più recenti prezzi di mercato realizzati nelle zone di appartenenza o degli importi richiesti per la vendita, presso Notai, Professionisti, Operatori immobiliari, Agenzie e siti specializzati, presenti ed attivi nel mercato. Valgono comunque le considerazioni ed assunzioni di cui in precedenza, soprattutto in riferimento ai terreni edificabili ed ai beni da sottoporre ad interventi di ristrutturazione, completamento ed adeguamento.

Riguardo al parametro tecnico, secondo i casi, si è fatto riferimento a:

- per le porzioni a destinazione abitativa ed accessorie al **metroquadrato di superficie convenzionale vendibile (Scv)**. Ovvero, utilizzando, secondo i casi, i dati di cui le planimetrie catastali, gli elaborati progettuali e/o i rilievi effettuati sul posto, si è calcolata la consistenza immobiliare 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 peraltro anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

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.

Per il computo delle superfici aperte o scoperte, inoltre, si utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 25 %.
- porticati, balconi e terrazzi coperti - chiusi su tre lati 35 %.
- giardini di appartamenti ed edifici a schiera (uso esclusivo) 10 %

Sono stati inoltre adottati ulteriori coefficienti di ragguaglio in vari casi per porzioni ad uso

box, cantine, fondi, magazzini o per porzioni dotate di particolari caratteristiche (ad esempio locali con altezza utile ridotta); i casi di cui sopra verranno affrontati di volta in volta.

- per i terreni edificabili si è fatto riferimento alla **superficie catastale espressa in metriquadrati** od in **Ettari**.
- per i terreni agricoli si è fatto riferimento alla **superficie catastale** espressa generalmente in Ettari.
- **Terza fase:** definizione del valore medio ordinario scaturito dalle elaborazioni e ponderazioni dei dati acquisiti, apportando allo stesso le accertate aggiunte, nel caso vi siano particolari elementi positivi o detrazioni, se vi sono particolari situazioni di deprezzamento immobiliare. Dal raffronto tra le aggiunte e le detrazioni, si determina lo scostamento rispetto al dato ordinario in positivo o in negativo, secondo la prevalenza delle une (aggiunte) sulle altre (detrazioni) o viceversa.

Infine con il giudizio di stima, adottando i criteri e la metodologia riportati in premessa, si effettuano le relative determinazioni, utilizzando i parametri tecnici estimativi aderenti al caso in oggetto.

2 - SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE

CESPITE N. 2

PORZIONI IMMOBILIARI AD USO ACCESSORIO FACENTI PARTE DELLA

PALAZZINA IN DERUTA, VIA TIBERINA N. 147/C

Si tratta in totale di n. 6 unità immobiliari catastali, di cui una a destinazione garage e le restanti a destinazione fondo e cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità predette, facenti parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, con porzioni a destinazione commerciale al piano terra, porzioni a destinazione garage e fondo all'interrato e porzioni abitative ai piani sovrastanti, sono identificate al **foglio 12** del Comune di Deruta, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
269	22	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
269	23	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
269	24	C/2	10	7 mq	8 mq	€ 15,18	fondo
269	50	C/6	6	13 mq	14 mq	€ 25,51	garage
269	51	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
269	53	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, quali piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, corrispondenti al sub. 52 della particella n. 269, nonché al vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest, il tutto censito come sub. 3 della medesima particella n. 269.

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I.

OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

Il complesso immobiliare oggi presente è stato realizzato su area, in cui insisteva un vecchio edificio ad uso produttivo, acquistata con scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dr. Lemmi rep. 25914 del 17/07/2000, trascritto a Perugia il 18/07/2000 al n. 11276 di formalità.

L'acquisto è avvenuto dalla Società OMISSIS. con sede in OMISSIS (CE) C.F. OMISSIS, che aveva acquistato il tutto con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 25903 del 12/07/2000 dalla Società OMISSIS. con sede in OMISSIS, che era proprietaria in forza di titoli ante ventennio.

La consistenza della particella n. 269, pari al C.T. ad Ha 0.24.50, non ha subito modifiche fin dall'impianto meccanografico del 1977, essendo immutata ancora oggi (**All. n. 11 - copia nota di trascrizione atto di acquisto e visure storiche part. 269 C.T. e C.F.**).

DESCRIZIONE:

In tutti i casi trattasi di porzioni poste al piano primo sottostrada, facenti parte di complesso di maggiori dimensioni, distribuito su più livelli ed organizzato in due corpi fuori terra, avente destinazione commerciale e residenziale.

Le porzioni predette hanno accesso dalla corsia condominiale (sub. 52), cui a sua volta si accede da piazzale e rampa esterna, nonché dal vano scale condominiale della palazzina che affaccia sul fronte strada (sub. 3) che immette nel corridoio delle cantine (sub. 52).

Alcuni locali (sub. 22, 23, 24, 50) risultano completamente al grezzo, con massetto di cemento e pareti di tamponatura in blocchetti a vista, provviste di solo impianto elettrico, con dotazioni minimali, e porta di accesso metallica. Gli altri due piccoli fondi invece presentano pavimentazione in piastrelle, pareti tinteggiate e porta in alluminio di colore bianco. Dal punto di vista impiantistico, tuttavia, le dotazioni sono del tutto similari. L'altezza interna utile, in

tutti i casi, è pari a m 2,50 circa. Nel caso del garage si nota una ampiezza molto limitata, che rende non agevole l'utilizzo per il ricovero di una autovettura di dimensioni medie o grandi.

Lo stato conservativo appare ordinario e non si segnalano particolari aspetti da far rilevare (All. n. 12 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina n. 147/C).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (foto da n. 17 a n. 28).

Consistenze:

- Locali al piano primo sottostrada:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
fondo (sub. 22)	3,90 mq	4,60 mq	1	4,60 mq
fondo (sub. 23)	3,80 mq	4,45 mq	1	4,45 mq
fondo (sub. 24)	6,60 mq	7,70 mq	1	7,70 mq
garage (sub. 50)	11,80 mq	13,50 m1	1	13,50 mq
fondo (sub. 51)	3,50 mq	4,60 mq	1	4,60 mq
fondo (sub. 53)	4,50 mq	5,40 mq	1	5,40 mq
TOTALE				40,25 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

In occasione del sopralluogo tutte le porzioni di cui sopra sono risultate parzialmente ingombre di materiali, arredi e documenti della società fallita e, per quanto è stato possibile verificare, non utilizzate da terzi.

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

Inviata una prima mail all'Amministratore Sig.ra OMISSIS in data 28/10/2019, rimasta senza riscontro e pertanto sollecitata in data 18/05/2020, lo scrivente ha poi ricevuto in data 7/07 u.s. dall'Amministratore una comunicazione contenente le "nuove" tabelle millesimali,

come redatte dal Tecnico incaricato dal Condominio Geom. Manuali nell'ottobre 2019.

Non ha però fornito alcuna indicazione in merito alle altre richieste formulate (spese non pagate, eventuali cause in corso, altre problematiche in essere, etc.) (**All. n. 13 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via Tiberina n. 147**).

In ogni caso, dall'esame della documentazione fornita, in riferimento ai millesimi di proprietà, si ricava quanto segue:

sub.	descrizione utilizzata nelle tabelle condominiali	superficie virtuale	millesimi Tabella A	millesimi Tabella A1	millesimi Tabella B1	Millesimi Tabella C1
22	fondo 20_d	0,26 mq	0,17	5,55	1,11	1,11
23	fondo 20_e	0,25 mq	0,16	5,34	1,06	1,06
24	fondo 20_f	0,44 mq	0,44	9,39	1,88	1,88
50	autorimessa 20	0,64 mq	0,41	13,66	2,73	2,73
51	fondo 20_c	0,26 mq	0,17	5,55	1,11	1,11
53	fondo 20_b	0,30 mq	0,19	6,40	1,28	1,28

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Non si hanno notizie in merito ai titoli in forza dei quali venne edificato il complesso ad uso produttivo acquistato con l'atto del luglio 2000; in ogni caso al suo posto è stato edificato il complesso a destinazione abitativa e commerciale oggi presente in forza di **Concessione Edilizia n. 100/2000 prot. n. 7862 del 18/07/2000** avente ad oggetto "*Costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale e commerciale in Deruta, via Tiberina*"; contestualmente al rilascio del titolo venne sottoscritto anche un atto di vincolo (atto Notaio Dr. Lemmi rep. 25915/3053, trascritto a Perugia al n. 11631 di formalità il 25/07/2000). Il **deposito** del progetto strutturale al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia è

avvenuto in data 4/07/2001 con prot. 13106.

Vi è poi la **Concessione Edilizia n. 14/2001 prot. 14762 del 11/06/2002** che rappresenta la variante alla Concessione n. 100/2000; vi ha fatto seguito il **deposito** del progetto strutturale presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia in data 15/10/2002 con prot. 18151.

La **Concessione Edilizia n. 46/2002 prot. n. 5356 del 10/12/2002** rappresenta un'ulteriore variante ai precedenti titoli rilasciati, come anche la successiva variante **Concessione Edilizia n. 23/2003 del 5/06/2002**.

Vi è poi la **D.I.A. prot. 7211 del 18/06/2003** in variante alla C.E. n. 23/2003.

L'assetto definitivo del complesso immobiliare deriva dal **Permesso di Costruire n. 107/2003 del 3/10/2003 prot. n. 10296** avente ad oggetto "*Rinnovo alla C.E. n. 100/2000 del 18/07/2000 per il completamento dei lavori*". Il collaudo statico è stato depositato al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia in data 4/03/2003 con prot. n. 27495; nel collaudo si fa riferimento ai depositi dei progetti strutturali con prot. n. 9619 del 21/05/2001 e prot. n. 13106 del 4/07/2001; nel fascicolo edilizio è stato rintracciato solo il secondo, oltre ad uno ulteriore sopra citato (prot. n. 18151 del 15/10/2002) non riportato nel collaudo.

Il **certificato di agibilità** è stato rilasciato in data 19/06/2007 e riguarda tutte le porzioni del complesso immobiliare, comprese quelle oggetto di stima.

In occasione dell'accesso agli atti sono stati visionati ed acquisiti anche i seguenti ulteriori documenti:

- **certificato di prevenzione incendi prot. n. 60177/1715 del 6/04/2005** per l'attività n. 92 del D.M. 16/02/82 - autorimessa con più di 9 posti auto.
- **comunicazione prot. 16352/2011 del 29/11/2011** del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, in riscontro a richiesta ricevuta da parte dell'Amministratore del Condominio di via Tiberina n. 147, che fa presente che le modifiche nella disposizione degli stalli di sosta

rientrano tra le attività di edilizia libera ai sensi del R.R. n. 9/2008.

Il confronto tra tavole di progetto, stato attuale e planimetrie catastali permette di rilevare che esistono lievi difformità, come meglio indicato qui di seguito:

- l'ultimo stato autorizzato per le porzioni oggetto di stima è quello di cui il P.d.C. 107/2003.

Esaminando la tavola di progetto si rileva che le porzioni sono state indicate ed autorizzate con la conformazione e distribuzione effettivamente presente all'attualità. Vi sono tuttavia lievi differenze, di entità molto limitata, in merito alla consistenza delle singole porzioni. A titolo di esempio si indica che l'unità a destinazione garage di cui il sub. 50 risulta avere, nella tavola di progetto, una superficie netta di mq 12,62 circa, mentre il rilievo diretto ha evidenziato una superficie netta di mq 11,90. In linea generale, per motivi cautelativi, si è preferito adottare la superficie minore tra quella assentita e quella rilevata, ribadendo comunque che si tratta di differenze di entità assai contenuta. Le planimetrie catastali risultano conformi al progetto autorizzato. La agibilità è stata autorizzata con certificato del 19/06/2007.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio del compendio di via Tiberina n. 147 (**All. n. 14 - copia documenti fascicoli edilizi complesso via Tiberina n. 147/C**).

GIUDIZIO DI STIMA:

La ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da atti di compravendita contenenti prezzi comparabili, Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite, ha portato ai risultati già illustrati per il cespite n. 1 (si vedano le pagine 23 e seguenti).

Nel caso specifico occorre poi considerare le aggiunte e detrazioni.

Quanto alle caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del

valore effettivo dei beni (**aggiunte**), non se ne segnala nessuna in particolare.

Quanto invece alle caratteristiche negative (**detrazioni**) si indicano:

- per il garage si rileva una superficie molto ridotta, unitamente ad una ampiezza alquanto limitata (inferiore addirittura a m 2,40), che ne pregiudica in parte l'utilizzo quale autorimessa.
- quanto ai fondi si rileva in un caso una conformazione decisamente sfavorevole (per il sub. 53, che ha una forma molto stretta ed allungata), per il resto si rilevano invece condizioni ordinarie. L'appetibilità, comunque, potrebbe essere abbastanza buona per il fatto che nel palazzo vi è un limitatissimo numero di fondi o cantine che possono essere proficuamente messe a servizio di unità commerciali ed unità abitative.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte limitatamente al garage ed al fondo di cui il sub. 53; per il resto si rileva una sostanziale equivalenza delle aggiunte e delle detrazioni.

Dunque utilizzando il coefficiente pari a 0,5, che ordinariamente si utilizza per rendere omogenee le superfici ad uso accessorio (garage, cantine, fondi) con quelle a destinazione abitativa ed utilizzando altresì quale valore ordinario quello medio del range di oscillazione rilevabile dalle indagini di mercato (pari ad €/mq 950,00), si ricava quale valore ordinario per le porzioni in oggetto quello di €/mq 475,00 circa.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra e delle detrazioni che affliggono le porzioni di cui i sub. 50 e 53, ai fini della stima si adottano valori pari ad €/mq 400,00 per questi ultimi e ad €/mq 480,00 per le residue porzioni.

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

- Locali accessori al piano primo sottostrada:

Descrizione	Scv	Valore unitario di stima	Valore di stima
fondo (sub. 22)	4,60 mq	€ 480,00	€ 2.208,00

fondo (sub. 23)	4,45 mq	€ 480,00	€ 2.136,00
fondo (sub. 24)	7,70 mq	€ 480,00	€ 3.696,00
garage (sub. 50)	13,50 mq	€ 400,00	€ 5.400,00
fondo (sub. 51)	4,60 mq	€ 480,00	€ 2.208,00
fondo (sub. 53)	5,40 mq	€ 400,00	€ 2.160,00
TOTALE	40,25 mq		€ 17.808,00

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 2 è risultato pari ad € 17.808,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 17.800,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Si ritiene che non vi sia alcun tipo di sinergia o complementarietà tra le unità immobiliari di cui sopra, che anzi possono andare proficuamente a formare lotti autonomi, appetibili per la vendita giudiziaria.

Non vi è ovviamente alcuna possibilità di suddividere ulteriormente le porzioni immobiliari così come formate, a motivo delle ridotte dimensioni e della loro conformazione.

In definitiva si procede alla formazione di sei lotti autonomi, che verranno identificati e descritti successivamente come **LOTTO N. 3 e LOTTO N. 4. LOTTO N. 5, LOTTO N. 6, LOTTO N. 7 e LOTTO N. 8.**

CESPITE N. 3

PORZIONE IMMOBILIARE AD USO FONDO FACENTE PARTE DELLA

PALAZZINA IN DERUTA, VIA DEL BIANCHETTO N. 7 -9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità predetta, facente parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, con porzioni a destinazione garage e fondo all'interrato, è identificata al **foglio 12** del Comune di Deruta, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1378	30	C/2	10	64 mq	8 mq	€ 13,01	fondo

All'unità immobiliare di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, quali piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corrispondenti al sub. 29 della particella n. 1378, nonché al vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni, il tutto censito come sub. 2 della medesima particella n. 1378.

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I.OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

Il complesso immobiliare oggi presente è stato realizzato su area acquistata con due diversi atti, insieme a maggiore consistenza di beni.

Gli atti di provenienza sono i seguenti:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dr. Lemmi rep. 35532/6307 del 8/11/2005, trascritta a Perugia il 24/11/2005 al n. 22323 di formalità, con cui la società fallita ha acquistato un'area estesa su di una superficie catastale complessiva pari a mq 464 censita al C.T. al foglio n. 12 con le particelle n. 1075 e 1251. La proprietà spettava precedentemente ai Sig.ri OMISSIS. In venditori erano proprietari fin da epoca ante ventennio (atto Notaio Dr. Ludovici rep. 37765 del 3/12/1982).
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dr. Lemmi rep. 35533/6308 del 8/11/2005, trascritta a Perugia il 24/11/2005 al n. 22324 di formalità, con cui la società fallita ha acquistato un'area estesa su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.065 censita al C.T. al foglio n. 12 con le particelle n. 1130, 1132, 1124, 1136. La proprietà spettava precedentemente ai Sig.ri OMISSIS. I venditori a loro volta erano divenuti proprietari dell'area in forza di atto ante ventennio (atto Notaio Dr. Antonioni rep. 182488/17011 del 26/01/1978 trascritto a Perugia il 20/03/1978 al n. 4032 di formalità).

La consistenza complessiva delle rate di terreno acquistate nel 2005, pari a mq 1.529, corrisponde a quella che oggi caratterizza le particelle costituenti il complesso immobiliare di

via del Bianchetto n. 5 (particelle nn. 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1838 e 1384) pari a mq 1.345 unitamente a quelle delle ulteriori particelle esterne al complesso stesso, ovvero le particelle nn. 1075 e 1385 (di complessivi mq 46), costituenti parte del tratto terminale di via del Bianchetto, nonché la particella n. 1386 (di mq 138), non oggetto di trattazione nel presente stralcio (**All. n. 15 - copia atti di acquisto area di via del Bianchetto**).

A complemento descrittivo si precisa che con scrittura privata autenticata Notaio Dr. Lemmi rep. 35534/6309, trascritta a Perugia il 24/11/2005 al n. 22325 di formalità i Sig.ri OMISSIS hanno vincolato a favore dei terreni di proprietà della società fallita il terreno di cui erano comproprietari (censito al C.T. al foglio n. 12 part. n. 213) sottraendosi dall'intera potenzialità edificatoria la cubatura di mc 600, ad esclusivo vantaggio dei terreni di proprietà della società fallita (**All. n. 16 - copia atto vincolo edificatorio area di via del Bianchetto**).

DESCRIZIONE:

Trattasi di piccolo locale uso fondo, di forma rettangolare, posto nella porzione terminale della corsia condominiale di accesso ai garage e fondi della palazzina di via del Bianchetto n. 7 e 9, il tutto posto al piano primo sottostrada ed avente accesso dalla rampa, anch'essa condominiale. Il piccolo locale è dotato di porta di accesso metallica, di pavimento di tipo industriale e di impianto elettrico fuori traccia, con dotazioni minimali. Le pareti sono in c.a. o in blocchetti

cementizi a vista; l'altezza interna utile è pari a m 2,50 circa (**All. n. 17 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale - porzione via del Bianchetto n. 7 - 9**).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 29 a n. 30**).

Consistenze:

- Locale uso fondo al piano primo sottostrada:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
fondo	6,0 mq	7,20 mq	1	7,20 mq
TOTALE				7,20 mq

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 29 a n. 30**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo il piccolo locale uso fondo è risultato parzialmente ingombro di materiali ed arredi di proprietà della Società fallita; per quanto dichiarato, dunque, non è utilizzato da terzi.

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

In data 3/07/2020 è stata inviata una richiesta di informazioni e dati all'Amministratore di Condominio, che dopo vari solleciti ha fornito risposta in data 28/01/2021 (**All. n. 18 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via del Bianchetto n. 7 - 9**).

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore risulta che alla porzione di proprietà del fallimento competono 4 millesimi di proprietà generale sulle parti comuni (si tratterebbe della porzione che reca il nome "OMISSIS"; si segnala comunque una evidente difformità poiché per il conteggio dei millesimi appaiono due ulteriori box (tra l'altro attribuiti nel prospetto a OMISSIS) che invece nella realtà non esistono.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

L'edificazione della palazzina plurifamiliare abitativa sull'appezzamento di terreno oggetto degli acquisti del novembre 2005 è stata avviata a seguito di rilascio del **Permesso di Costruire n. 116/2005 prot. n. 13241 del 6/12/2005**, avente ad oggetto "*Costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale in Deruta*".

In data 23/12/2005 è stata poi presentata la **D.I.A. prot. 17121** per variante al P.d.C. 116/2005 (variazione nella sistemazione esterna e più precisamente alle opere che consistono nello spostamento della rampa di accesso).

In data 12/01/2007 è stato depositato al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia il **collaudo statico**, acquisito al prot. n. 16636, con riferimento al deposito del progetto avvenuto con prot. n. 122261 del 22/04/2005.

Ulteriore variante è rappresentata dalla **D.I.A. prot. n. 7467 del 22/05/2007** presentata per dichiarare: l'aumento delle unità immobiliari da n. 13 a n. 15; la diversa divisione interna del piano terra, primo e secondo; la diversa realizzazione della gronda del fabbricato; la modifica di alcune parti di muratura faccia a vista; la modifica della sistemazione esterna con aumento dei posti auto da n. 13 a n. 16.

Del 24/10/2007 è il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco sulla conformità antincendio del progetto relativo all'autorimessa privata, emesso con comunicazione prot. n. 72300/3313.

E' stato infine rilasciato il **Permesso di Costruire in sanatoria n. 90/2007 pratica edilizia n. 116/2005, prot. n. 13493 del 19/12/2007** per variante in sanatoria, in corso d'opera, al P.d.C. 116/2005, D.I.A. prot. 17121/2005 e D.I.A. prot. 7467/2007. Con questa ultima variante sono state autorizzate le seguenti modifiche: diversa divisione interna del piano interrato; prosecuzione del vano ascensore fino al piano interrato; spostamento del sedime del fabbricato; modifica della sistemazione esterna, con aumento dei posti auto da 16 a 20.

Vi è infine il **certificato di agibilità del 9/07/2009** a cui è allegata la relazione tecnica che dà conto della avvenuta realizzazione di due fondi al piano interrato, con contestuale riduzione del numero delle autorimesse (anziché 6 autorimesse e 4 posti auto sono state realizzate n. 7 autorimesse e n. 2 posti auto).

Il confronto tra tavole di progetto, stato attuale e planimetrie catastali permette di rilevare che:

- l'ultimo stato autorizzato per le porzioni oggetto di stima è quello di cui il P.d.C. in sanatoria n. 90/2007. Esaminando la tavola di progetto relativa al piano interrato si rileva che la porzione è stata indicata ed autorizzata con la conformazione effettivamente presente all'attualità. La conformità è ribadita dal certificato di agibilità del 9/07/2009.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio del complesso immobiliare di via del Bianchetto n. 7 - 9 (**All. n. 19 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via del Bianchetto n. 7 - 9**).

GIUDIZIO DI STIMA:

La ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da atti di compravendita contenenti prezzi comparabili, Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite, ha portato ai risultati già illustrati per il cespite n. 1 (si vedano le pagine 23 e seguenti).

Nel caso specifico occorre poi considerare le aggiunte e detrazioni.

Quanto alle caratteristiche negative, che incidono sulla determinazione del valore effettivo del bene (**detrazioni**) non se ne segnala nessuna in particolare.

Quanto invece alle caratteristiche positive (**aggiunte**) si segnala che la palazzina di cui fa parte la porzione oggetto di stima comprende di fatto al piano interrato solo autorimesse e due soli fondi, uno dei quali, appunto, oggetto della presente relazione.

Tale circostanza, tenuto conto che nella palazzina vi sono quindici unità abitativa, a parere

dello scrivente, conferisce una discreta appetibilità commerciale al fondo in oggetto, agevolmente e proficuamente utilizzabile quale porzione accessoria di una delle sovrastanti unità abitative.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, pertanto, si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle aggiunte rispetto alle detrazioni.

Dunque considerando che ordinariamente si utilizza un coefficiente di ponderazione pari a 0,5 per rendere omogenee le superfici a destinazione abitativa con quelle ad uso accessorio (garage, cantine, fondi) ed utilizzando quale valore ordinario quello medio del range di oscillazione rilevabile dalle indagini di mercato (pari ad €/mq 950,00), quale valore ordinario per le porzioni in oggetto si può fare riferimento a quello di €/mq 475,00.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto degli aspetti positivi, si adotta un valore di stima pari ad €/mq 550,00.

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

- Locale accessorio al piano primo sottostrada:

Descrizione	Scv	Valore unitario di stima	Valore di stima
fondo	7,20 mq	€ 550,00	€ 3.960,00
TOTALE	7,20 mq		€ 3.960,00

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 3 è risultato pari ad € 3.960,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 4.000,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Non vi è ovviamente alcuna possibilità di suddividere ulteriormente la porzione immobiliare in oggetto, a motivo delle sue ridotte dimensioni e della sua conformazione.

In definitiva si procede alla formazione di un unico lotto, che verrà identificato e descritto successivamente come **LOTTO N. 9**

CESPITE N. 6

UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO ED ACCESSORIO FACENTI PARTE DELLE

PALAZZINE IN TORGIANO, VIA DEL CIPRESSO N. 5/B E 5/C.

Si tratta in totale di n. 15 unità immobiliari catastali; in particolare nella palazzina di via del Cipresso n. 5/B si hanno n. 11 unità immobiliari (di cui n. 4 a destinazione abitativa, n. 4 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina); nella palazzina di via del Cipresso n. 5/C si hanno n. 4 unità immobiliari (di cui n. 3 a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina). Infatti l'ulteriore porzione a garage ed una a destinazione abitativa, entrambe di proprietà del fallimento (subalterni n. 4 e 19 della particella n. 598) sono state interessate dalla Esecuzione Immobiliare n. 318/2019, che prosegue poiché azionata da credito fondiario. Per dette due unità, quindi, le vendite avverranno in sede esecutiva, sulle risultanze della CTU già espletata dal Geom. Raul Lacchi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità predette fanno parte di un complesso immobiliare formato attualmente da due palazzine plurifamiliari, identificate al foglio 21 del Comune di Torgiano, con le particelle n. 591 (civico n. 5/B) e n. 598 (civico n. 5/C).

L'identificazione catastale attuale al C.F. al **foglio n. 21** è la seguente:

- Palazzina via del Cipresso n. 5/B:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
591	5	C/6	2	19 mq	21 mq	€ 27,48	garage
591	10	C/6	2	38 mq	41 mq	€ 54,95	garage
591	11	C/6	2	34 mq	36 mq	€ 49,17	garage
591	13	C/6	2	38 mq	42 mq	€ 54,95	garage
591	14	C/2	2	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
591	16	C/2	2	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
591	17	C/2	2	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
591	18	A/2	2	4 vani	79 - 91 mq	€ 258,23	abitazione, graffata a part. 594
591	19	A/2	2	3 vani	51 - 61 mq	€ 193,67	abitazione, graffata a part. 593
591	24	A/2	2	3 vani	52 - 58 mq	€ 193,67	abitazione
591	25	A/2	2	5,5 vani	92 - 98 mq	€ 355,06	abitazione

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da rampa dei garage, corrispondente alla particella n. 597, corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, il tutto corrispondente al subalterno 1 della particella n. 591. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con le palazzine di cui i civici 5/A e 5/C, sono rappresentati da stradina di accesso al complesso, area verde ed ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 569 e 583 del foglio n. 21, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 2.025. Dette particelle, in realtà, risultano ancora in parte censite al Catasto Terreni (part. 583) ed in parte al C.F. (part. 569), intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- Palazzina via del Cipresso n. 5/C:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
598	3	C/6	2	23 mq	26 mq	€ 33,26	garage
598	8	C/6	2	23 mq	26 mq	€ 33,26	garage
598	12	C/6	2	38 mq	41 mq	€ 54,95	garage
598	14	C/2	2	4 mq	6 mq	€ 6,20	fondo

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da rampa dei garage, corrispondente alla particella n. 601, corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, il tutto corrispondente al subalterno 1 della particella n. 598. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con le palazzine di cui i civici 5/A e 5/B, sono rappresentati da stradina di accesso al complesso, area verde ed ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 569 e 583 del foglio n. 21, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 2.025.

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I. OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

Tutti i terreni su cui sono state edificate le palazzine di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, unitamente a maggiore consistenza di beni, sono stati acquistati con atto di compravendita

Notaio Dr. Vincenzo Lemmi con rep. 34540/5671 del 3/02/2005, trascritto a Perugia al n. 3169 di formalità il 11/02/2005.

La proprietà fino alla data dell'atto di cui sopra era in capo al Sig. OMISSIS che aveva ricevuto i beni per successione dal Sig. OMISSIS, ante ventennio.

Tutte le particelle citate al capitolo precedente derivano, per frazionamenti successivi, dalla originaria particella n. 88, inizialmente estesa su di una superficie catastale complessiva di 6.950 mq, grazie al fatto di aver inglobato, con tabella di variazione prot. PG0276389 del 21/10/2004, anche le particelle n. 134, 135 e 153, corrispondenti a vecchi edifici poi demoliti.

DESCRIZIONE:

- Palazzina via del Cipresso n. 5/B:

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti esterne intonacate e tinteggiate o, in parte, in laterizi faccia a vista, è elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di due edifici di caratteristiche in tutto simili, ubicati in zona pianeggiante, ai margini dell'abitato di Torgiano.

L'accesso alle porzioni dell'interrato avviene da piazzale comune alle due palazzine in oggetto, in parte utilizzato anche da altra palazzina attigua, da cui si origina anche la ampia rampa condivisa e la corsia dei garage; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio (**foto da n. 367 a n. 370**).

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2008-2011.

Le porzioni poste all'interrato, sia quelle destinate a garage che quelle destinate a fondi, presentano dotazioni impiantistiche e di finiture minimali. Il pavimento è generalmente di tipo industriale; le pareti in c.a. o blocchetti cementizi a vista. L'impianto elettrico fuori traccia; vi è in genere la predisposizione per l'allaccio idrico. L'altezza interna utile è in tutti i casi di poco inferiore a m 2,50 circa, sostanzialmente in conformità alle planimetrie catastali. Le portesone metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi sono poi quattro porzioni abitative di proprietà del fallimento, rappresentate da due unità contigue al piano terra (sub. 18 e sub. 19) e due unità al piano primo (sub. 24 e sub. 25). L'unità abitativa di cui il sub. 18, attualmente

libera ed inutilizzata, comprende ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due porticati che affacciano su rata di corte esclusiva che si estende su due lati, all'angolo della palazzina stessa. Il bilocale di cui il sub. 19, attualmente libero ed inutilizzato, comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e portico, con rata di corte esclusiva estesa frontalmente. Il bilocale di cui il sub. 24, attualmente libero ed inutilizzato, comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo coperto. L'unità abitativa di cui il sub. 25, attualmente occupata, comprende ingresso-soggiorno, piccola cucina, due camere da letto, studio, corridoio, due bagni e due terrazzi, di cui uno coperto. Le unità si presentano dotate di impianti generali con adduzione di acqua da acquedotto e gas metano da condotta pubblica; l'impianto di riscaldamento è autonomo. E' presente videocitofono e portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane esterne di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura nella zona giorno e nei bagni; nella zona notte è in genere presente il parquet. I bagni risultano ben accessoriati ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa.

Consistenze:

Per il calcolo delle consistenze si utilizzano i criteri già indicati in premessa metodologica, tenendo separata, in alcuni casi, la superficie occupata dalle murature portanti interne e perimetrali.

Per le terrazze scoperte si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25, per quelle coperte e portici il coefficiente pari a 0,35; per le rate di corte di proprietà ed uso esclusivo si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,15.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
-------------	-------------------------	------------------	--------------	-----

garage (sub. 5)	19,21 mq	20,53 mq	1	20,53 mq
garage (sub. 10)	38,27 mq	39,94 mq	1	39,94 mq
garage (sub. 11)	33,72 mq	35,37 mq	1	35,37 mq
garage (sub. 13)	38,27 mq	40,61 mq	1	40,61 mq
fondo (sub. 14)	4,88 mq	5,45 mq	1	5,45 mq
fondo (sub. 16)	5,59 mq	6,08 mq	1	6,08 mq
fondo (sub. 17)	5,39 mq	6,17 mq	1	6,17 mq
TOTALE				154,15 mq

- Unità abitativa al piano terra (sub. 18):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	14,16 mq	-	1	14,16 mq
camera da letto	12,56 mq	-	1	12,56 mq
bagno	5,10 mq	-	1	5,10 mq
bagno	3,56 mq	-	1	3,56 mq
disimpegno	3,42 mq	-	1	3,42 mq
soggiorno-cucina	29,68 mq	-	1	29,68 mq
superficie murature	-	9,81 mq	1	9,81 mq
portico	5,12 mq	5,12 mq	0,35	1,79 mq
portico	4,28 mq	4,28 mq	0,35	1,50 mq
giardino	176,00 mq	176,00 mq	0,15	26,40 mq
TOTALE				107,98 mq

- Unità abitativa al piano terra (sub. 19):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
soggiorno-cucina	23,96 mq	-	1	23,96 mq
disimpegno	3,00 mq	-	1	3,00 mq
camera da letto	13,20 mq	-	1	13,20 mq
bagno	5,12 mq	-	1	5,12 mq
superficie murature	-	5,42 mq	1	5,42 mq
portico	16,65 mq	16,65 mq	0,35	5,83 mq
giardino	45,00 mq	45,00 mq	0,15	6,75 mq
TOTALE				63,28 mq

- Unità abitativa al piano primo (sub. 24):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
soggiorno-cucina	22,96 mq	-	1	22,96 mq
disimpegno	3,00 mq	-	1	3,00 mq
camera da letto	13,70 mq	-	1	13,70 mq
bagno	5,62 mq	-	1	5,62 mq
superficie murature	-	5,42 mq	1	5,42 mq
terrazzo coperto	18,53 mq	18,53 mq	0,35	6,49 mq
TOTALE				57,19 mq

- Unità abitativa al piano primo (sub. 25):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
soggiorno	20,46 mq	-	1	20,46 mq

cucina	7,52 mq	-	1	7,52 mq
camera da letto	14,04 mq	-	1	14,04 mq
bagno	6,00 mq	-	1	6,00 mq
studio	7,58 mq	-	1	7,58 mq
camera da letto	12,47 mq	-	1	12,47 mq
bagno	4,32 mq	-	1	4,32 mq
corridoio	7,12 mq	-	1	7,12 mq
superficie murature	-	11,75 mq	1	11,75 mq
terrazzo coperto	5,85 mq	5,85 mq	0,35	2,05 mq
terrazzo	13,30 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq
TOTALE				96,64 mq

- **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- tutte le unità sopra elencate e descritte risultano libere ad eccezione del garage di cui il sub. 13 e l'unità abitativa di cui il sub. 25 che risultano occupati ed utilizzati dalla famiglia del Sig. OMISSIS, quale promissario acquirente come da contratto preliminare di compravendita datato 21/06/2011 non registrato né trascritto, quindi non opponibile alla procedura.
- i garage sub. 5, 10 e 11 risultano parzialmente ingombri di materiali ed attrezzature da cantiere, in disuso, apparentemente prive di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico dei futuri aggiudicatari.

Si segnala da ultimo che due porzioni immobiliari - precisamente le due unità abitative di cui i subalterni 18 e 19 - erano già state oggetto di contratto preliminare di compravendita in favore della Sig.ra OMISSIS) datato 12/06/2008, mai perfezionato. E' stata in seguito trascritta la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica (trascrizione n. 15739 del 12/10/2015).

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie

porzioni oggetto di stima (**foto da n. 371 a n. 418**).

- Palazzina via del Cipresso n. 5/C:

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti esterne intonacate e tinteggiate o, in parte, in laterizi faccia a vista, è elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di due edifici di caratteristiche in tutto similari, ubicati in zona pianeggiante, ai margini dell'abitato di Torgiano.

L'accesso alle porzioni del piano interrato avviene da piazzale comune alle due palazzine in oggetto, in parte utilizzato anche da altra palazzina attigua, da cui si origina anche la ampia rampa condivisa e la corsia dei garage; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio (**foto da n. 419 a n. 422**).

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2008-2011.

Le porzioni poste all'interrato, sia quelle destinate a garage che quelle destinate a fondi, presentano dotazioni impiantistiche e di finiture minimali. Il pavimento è generalmente di tipo industriale; le pareti in c.a. o blocchetti cementizi a vista. L'impianto elettrico fuori traccia; vi è in genere la predisposizione per l'allaccio idrico. L'altezza interna utile è in tutti i casi di poco inferiore a m 2,50 circa, sostanzialmente in conformità alle planimetrie catastali. Le portese sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto.

Consistenze:

Per il calcolo delle consistenze si utilizzano i criteri già indicati in premessa metodologica.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
-------------	-------------------------	------------------	--------------	-----

garage (sub. 3)	23,13 mq	24,53 mq	1	24,53 mq
garage (sub. 8)	22,66 mq	24,53 mq	1	24,53 mq
garage (sub. 12)	38,54 mq	40,17 mq	1	40,17 mq
fondo (sub. 14)	4,54 mq	5,08 mq	1	5,08 mq
TOTALE				114,47 mq

- STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- il garage di cui il sub. 3 risulta libero ed inutilizzato.

- i garage di cui i sub. 8 e 12 risultano parzialmente ingombri di materiale ed attrezzature di cantiere, il tutto apparentemente privo di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico degli aggiudicatari.

- il fondo di cui il sub. 14 risulta occupato ed utilizzato dal Sig. OMISSIS in forza di contratto preliminare di compravendita, non registrato né trascritto, datato 16/01/2018, non opponibile alla procedura. Nella scrittura, tra l'altro, è stato indicato erroneamente quale numero di particella il 591 anziché il 598, pur indicando correttamente il numero di subalterno.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 423 a n. 429**).

Quanto ai riferimenti catastali si rimanda all'allegato (**All. n. 35 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Cipresso n. 5/B e 5/C**).

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

La palazzina di cui il civico 5/B è amministrata da "OMISSIS"; quella di cui il civico 5/C è amministrata da "OMISSIS".

L'amministratore del civico 5/B, a seguito di pec del 12/11/2019, ha risposto con comunicazione a mezzo pec del 13/11/2019 inviando la tabella delle quote millesimali delle porzioni di proprietà del fallimento e copia del regolamento di condominio.

Dall'esame della tabella inviata si ricava che:

- al sub. 5 sono associati 5,075 millesimi di proprietà generale, 6,606 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 57,143 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 10 sono associati 10,146 millesimi di proprietà generale, 13,212 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 114,286 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 11 sono associati 9,078 millesimi di proprietà generale, 11,821 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 102,256 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 13 sono associati 10,146 millesimi di proprietà generale, 13,212 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 114,286 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 14 sono associati 1,335 millesimi di proprietà generale, 1,738 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 15,038 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 16 sono associati 1,468 millesimi di proprietà generale, 1,912 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 16,541 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 17 sono associati 1,468 millesimi di proprietà generale, 1,912 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 16,541 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;
- al sub. 18 sono associati 85,522 millesimi di proprietà generale e 58.959 millesimi di proprietà su scala ed ascensore;
- al sub. 19 sono associati 48,137 millesimi di proprietà generale e 33,185 millesimi di proprietà su scala ed ascensore;
- al sub. 24 sono associati 46,300 millesimi di proprietà generale e 44,955 millesimi di proprietà su scala ed ascensore;
- al sub. 25 sono associati 76,398 millesimi di proprietà generale e 74,180 millesimi di proprietà su scala ed ascensore.

L'amministratore del civico 5/C, a seguito di richiesta via pec del 12/11/2019, ha risposto in data 14/11/2019 a mezzo pec inviando la tabella delle quote millesimali di tutte le porzioni costituenti il condominio, nonché copia del regolamento di condominio.

Dall'esame della tabella inviata si ricava che: al sub. 3 sono associati 6,193 millesimi di proprietà generale, 8,082 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 68,351 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;

- al sub. 8 sono associati 6,463 millesimi di proprietà generale, 8,433 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 71,322 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;

- al sub. 12 sono associati 10,232 millesimi di proprietà generale, 13,352 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 112,927 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;

- al sub. 14 sono associati 1,346 millesimi di proprietà generale, 1,933 millesimi di proprietà su scala ed ascensore, nonché 14,859 millesimi sulle parti comuni riferite ai garage;

(All. n. 36 - corrispondenza con Amministratori e copia documentazione condominiale).

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Come già detto, l'acquisto dell'area da parte della società fallita risale all'anno 2005; già nel 2004 l'intera area era stata oggetto di preliminare di vendita immobiliare, non trascritto.

In detta scrittura si dava atto che parte dell'area era classificata come "B1" (corrispondente alla porzione su cui sarebbe poi stata edificata la palazzina di cui la particella n. 570) e parte come zona "RU7" (corrispondente a quella di sedime e pertinenza delle palazzine di cui le particelle n. 591 e 598).

Detto ultimo comparto corrispondeva ad un ambito di "riconversione urbanistica" e come tale doveva essere interessato da piano attuativo di recupero (potendo utilizzare una volumetria di mc 5.630,52 circa per l'ambito "RU7").

Il piano attuativo è stato effettivamente approvato con D.C.C. n. 24 del 24/05/2007 e la relativa convenzione è stata sottoscritta con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 37917/7964 del 23/08/2007, trascritto a Perugia il 28/08/2007 al n. 16182 di formalità.

Le due palazzine sono state edificate quasi contemporaneamente ed in forza dei medesimi titoli abilitativi.

E' stata innanzitutto rilasciata la **autorizzazione paesaggistica n. 84 del 9/06/2008** (pratica n. 135/2007).

In seguito è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 89/2008 del 21/10/2008**, avente ad oggetto "realizzazione di 2 edifici plurifamiliari su comparto RU7 convenzionato", cui ha fatto seguito il **deposito del progetto** presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia con prot. 176851 del 2/03/2009.

Vi è poi il **Permesso di costruire n. 56/2011** (pratica edilizia n. 34/2011) del 5/09/2011 costituente variante in sanatoria di P.d.C. n. 89/2008; nel frattempo era stata ottenuta anche la **autorizzazione paesaggistico-ambientale in sanatoria n. 89 del 29/08/2011** consistente in "*accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 per opere eseguite in difformità all'autorizzazione paesaggistica n. 84 del 9/06/2008*".

Con prot. 369787 del 2/09/2011 è stato depositato al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia il **collaudo statico**, a firma dell'Arch. Umberto Alunni Breccolenti.

Infine, in data 18/01/2018, è stata depositata la **dichiarazione per l'agibilità**, regolarmente ricevuta dal SUAPE con prot. 764 del 19/01/2018.

Il confronto tra tavole di progetto, stato attuale e planimetrie catastali permette di rilevare quanto segue:

- riguardo alla palazzina di cui il civico 5/B (edificio n. 2 - particella n. 591) l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il P.d.C. n. 56/2011. Analizzando le tavole di progetto si nota una sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato relativamente a tutte le porzioni ed unità di proprietà del fallimento. La dichiarazione per l'agibilità è stata ricevuta dal SUAPE con prot. 764 del 19/01/2018.

- riguardo alla palazzina di cui il civico 5/C (edificio n. 1 - particella n. 598) l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è lo stesso di cui al punto precedente, ovvero il P.d.C. n. 56/2011. Analizzando le tavole di progetto anche in questo caso si nota una sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato relativamente a tutte le porzioni ed unità di proprietà del fallimento. La dichiarazione per l'agibilità è stata ricevuta dal SUAPE con prot. 764 del 19/01/2018.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio della porzione immobiliare in oggetto (**All. n. 37 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Cipresso n. 5/B e 5/C**).

GIUDIZIO DI STIMA:

La ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da atti di compravendita contenente prezzi comparabili, Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite, ha portato ai seguenti risultati:

- listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Perugia: per abitazioni site in zona periferica del Comune di Torgiano, tipologia "ristrutturato", prezzi variabili **da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00**
- listino Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: per abitazioni civili in zona "D2" del Comune di Torgiano, ovvero "periferia nordovest", stato conservativo "normale", valori oscillanti **da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 850,00**.
- prezzi comparabili:
 - compravendita atto Notaio Dr. Tiecco rep. 3409 del 28/11/2019 (trascrizione n. 20877/2019): appartamento al piano terra, con giardino esclusivo e garage (fg. 21 part. 591 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 1.237,00**.
 - compravendita atto Notaio Dr. Crispolti rep. 59701 del 30/10/2020 (trascrizione n. 17117/2020): unità abitativa al piano primo (fg. 25 part. 1188 sub. 20) - **prezzo dichiarato €/mq 1.000,00**.
 - compravendita atto Notaio Dr. Tiecco rep. 5321 del 23/05/2019 (trascrizione n. 9668/2019): unità abitativa al piano terra, con rata di giardino esclusiva, con fondo al piano interrato (fg. 25 part. 1284 subb. vari) - **prezzo dichiarato €/mq 1.166,00**.
 - compravendita atto Notaio Dr.ssa Pelillo rep. 864 del 20/07/2020 (trascrizione n.

10502/2020): unità abitativa, con garage e posto auto scoperto (fg. 25 part. 1436 vari subb.)

- **prezzo dichiarato €/mq 1.418,00.**

- compravendita atto Notaio Dr.ssa Grassi rep. 1786 del 8/10/2018 (trascrizione n. 17181/2018): unità abitativa al piano secondo (fg. 25 part. 1187 sub. 25) - **prezzo dichiarato €/mq 1.174,00.**

Ora, considerando i dati comparabili di cui sopra, con esclusioni di quelli riferibili a beni che presentano caratteristiche non omogenee o troppo discordanti dagli altri, si evidenzia che vi è una variabilità alquanto contenuta dei prezzi dichiarati, tutti sostanzialmente rientranti in un range che va da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00 circa.

Tale indicazione però non trova pieno riscontro nei listini pubblicati dalla Camera di Commercio e dall'Osservatorio del mercato immobiliare, che comunque prendono riferimento, per il Comune di Torgiano, zone omogenee molto ampie, comprendenti anche aree più periferiche del territorio comunale.

Dunque si ritiene che i valori di stima all'attualità, salvo casi di particolari aggiunte o detrazioni, debbano attestarsi nel range di cui sopra.

Si assume che tutti i beni, al momento della consegna ai futuri aggiudicatari, risulteranno liberi per l'immediato godimento, anche se allo stato attuale in taluni casi si rileva la presenza di occupazioni senza titolo o con titolo non opponibile.

Quanto alle caratteristiche negative, che incidono sulla determinazione del valore effettivo del bene (**detrazioni**) si segnala la presenza di viabilità di collegamento e di accesso non pienamente funzionale e che il complesso comprendente le due palazzine si trova al margine del centro abitato, con assenza di servizi ed attività nelle immediate vicinanze.

Quanto alle caratteristiche positive (**aggiunte**) non se ne segnalano in particolare.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, pertanto, si ritiene che vi sia una leggera prevalenza di quelli negativi sui positivi.

Identificato un valore medio ordinario di riferimento pari ad €/mq 1.100,00, si applicano valori

effettivi di stima che tengono conto delle caratteristiche specifiche delle porzioni in riferimento a livello di piano, consistenza, esposizione, stato, ecc.

Tenuto conto della numerosità delle porzioni, per motivi di praticità, le risultanze del giudizio di stima vengono riportate nella allegata tabella estimativa (**All. n. 38 - Tabella riepilogativa giudizio di stima delle porzioni immobiliari site in via del Cipresso n. 5/B e 5/C**).

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 5 è risultato pari ad € 494.994,43, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 495.000,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

- Porzioni in via del Cipresso n. 5/B:

Nessuna delle unità immobiliari catastali, così come oggi formate ed accatastate, è a parere dello scrivente caratterizzata da comoda divisibilità.

Vi è inoltre l'opportunità, ai fini dell'ottenimento della migliore appetibilità commerciale, di mantenere accorpate, in alcuni casi, le porzioni abitative con porzioni ad uso garage o ad uso fondo, stante la complementarietà tra le stesse. In un caso, peraltro, le dette porzioni si trovano già associate nell'utilizzo da parte dell'occupante e pertanto dispongono anche di unico allaccio elettrico ed idrico.

Si preferisce poi mantenere in lotti separati tutte le eventuali unità ad uso garage o fondo soprannumerarie rispetto alle abitazioni, poiché dotate di appetibilità commerciale autonoma, anche a motivo del fatto che vi sono unità abitative che ne sono prive. Si procede quindi alla formazione di n. 7 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 59, LOTTO N. 60, LOTTO N. 61, LOTTO N. 62, LOTTO N. 63, LOTTO N. 64, LOTTO N. 65.**

- Porzioni in via del Cipresso n. 5/C:

Nessuna delle unità immobiliari catastali, così come oggi formate ed accatastate, è a parere dello scrivente caratterizzata da comoda divisibilità.

Per il resto si preferisce mantenere in lotti separati tutte le unità ad uso garage o fondo poiché

dotate di appetibilità commerciale autonoma, anche a motivo del fatto che vi sono unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 4 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 66, LOTTO N. 67, LOTTO N. 68, LOTTO N. 69.**

CESPITE N. 7

UNITÀ IMMOBILIARI AD USO GARAGE FACENTI PARTE DELLA

PALAZZINA IN TORGIANO, VIA TRAVERSA DI ASSISI N. 2.

Si tratta in totale di n. 2 unità immobiliari catastali, entrambe a destinazione garage.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità predette fanno parte di un complesso immobiliare formato da due palazzine plurifamiliari, identificate al foglio 25 del Comune di Torgiano, con le particelle n. 1283 (civico n. 2/A) e n. 1284 (civico n. 2).

I due garage fanno entrambi parte della prima palazzina verso il lato strada.

L'identificazione catastale attuale al C.F. al **foglio n. 25** è la seguente:

- Palazzina via Traversa di Assisi n. 2:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1284	4	C/6	2	24 mq	27 mq	€ 34,71	garage
1284	26	C/6	2	40 mq	41 mq	€ 57,84	garage

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da rampa dei garage, corrispondente alla particella n. 1285 (comune anche con la palazzina di cui il civico 2/A); vialetto di accesso pedonale, corrispondente alla particella n. 1286; corsia dei garage, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, il tutto corrispondente al subalterno 1 della particella n. 1284. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con la palazzina di cui il civico 2/A, sono rappresentati da strada di accesso al complesso, aree verdi ed ampio parcheggio sul lato nord, il tutto corrispondente alle particelle n. 1275, 1280, 1281 e 1282 del foglio n. 25, estese su di

una superficie catastale complessiva pari a mq 2.043. Dette particelle risultano tutte censite al Catasto Terreni con "enti urbani", privi di intestatario catastale. Per dovere di completezza di segnala che una ulteriore piccola area, di forma triangolare, indistinta all'interno della viabilità di accesso al parcheggio, è in verità ancora intestata a OMISSIS e, da quanto è stato possibile verificare, non è mai stata acquisita formalmente dalla società fallita.

Per la particella n. 1288, come già riportato nel primo stralcio peritale, sono invece necessari ulteriori approfondimenti e verifiche.

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSI, C.F. e P.I. OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

Tutti i terreni su cui sono state edificate le due palazzine che formano il complesso in cui rientra anche quella di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, unitamente a maggiore consistenza di beni, sono stati acquistati con i seguenti atti:

- atto Notaio Dr. Crispolti rep. 46392/12731 del 2/10/2002, con cui è stato acquistato da OMISSIS l'appezzamento di cui le particelle n. 527, 560 e 561, estese su superficie catastale complessiva pari a mq 1.001. I beni erano pervenuti al venditore per sentenza, ante ventennio. Con il medesimo atto è stato anche acquistato da OMISSIS l'appezzamento di cui le particelle n. 528, 551,552, 555, 556, 558 e 559, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.781. I beni erano pervenuti al venditore per successione ereditaria. E' restata esclusa dalla compravendita la particella n. 531, che di fatto risulta ancora intestata a OMISSIS. L'atto è stato trascritto a Perugia il 28/10/2002 ai n. 18335 e 18336 di formalità.
- atto Notaio Dr. Crispolti rep. 46707/12941 del 26/11/2002, con cui è stato acquistato da OMISSIS l'appezzamento di cui le particelle n. 34, 50, 522, 524, 525, 526, 562, 563 e 564, estese su superficie catastale complessiva pari a mq 1.570. All'interno dell'appezzamento predetto all'epoca esistevano anche edifici e manufatti censiti al C.F. al foglio 25 con la particella n.34 sub. 4, graffata alla particella n. 96, nonché con la particella n. 34 sub. 5. L'atto

è stato trascritto a Perugia il 23/12/2002 al n. 22130 di formalità. I beni erano pervenuti al venditore per acquisto da OMISSIS, avvenuto con atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 94451 del 1/07/1992. Si segnala che, nella nota di trascrizione, è stata erroneamente indicata come oggetto di trasferimento anche la particella n. 96 del foglio n. 25 del C.T., che tuttavia non corrisponde alla particella n. 96 del foglio n. 25 del C.F., corrispondendo invece ad area sita in via Erasmo Trascurati, quindi in altra zona.

Tutte le particelle citate al capitolo precedente derivano, per frazionamenti successivi, dalle particelle acquistate nel 2002, estese su di una superficie catastale complessiva di 4.352 mq (**All. n. 39 – copia note di trascrizione atti di provenienza terreni lottizzazione via Traversa di Assisi n. 2 e 2/A**).

DESCRIZIONE:

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti esterne in laterizi faccia a vista o, in minima parte, intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di due edifici di caratteristiche in tutto simili, ubicati in zona pianeggiante, nell'abitato di Torgiano.

L'accesso alle porzioni avviene da strada di uso comune alle due palazzine in oggetto, da cui si origina anche la ampia rampa condivisa e la corsia dei garage, per l'accesso al piano interrato.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2003-2005.

Le porzioni in oggetto presentano dotazioni impiantistiche e di finiture minimali. Il pavimento è di tipo industriale; le pareti in c.a. o blocchetti cementizi a vista. L'impianto elettrico fuori traccia. L'altezza interna utile è in tutti i casi di poco inferiore a m 2,50 circa, sostanzialmente in conformità alle planimetrie catastali. Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Sono presenti gli allacci elettrico ed idrico.

Consistenze:

Per il calcolo delle consistenze si utilizzano i criteri già indicati in premessa metodologica.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
garage (sub. 4)	23,70 mq	25,50 mq	1	25,50 mq
garage (sub. 26)	40,95 mq	43,00 mq	1	43,00 mq
TOTALE				68,50 mq

- STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- il garage sub. 4 è utilizzato dal Sig. OMISSIS in forza di preliminare di compravendita non registrato né trascritto, dunque non opponibile.
- il garage sub. 26 risulta temporaneamente utilizzato dal Sig. OMISSIS, senza alcuntitolo.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 430 a n. 441**).

Quanto ai riferimenti catastali si rimanda all'allegato (**All. n. 40 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Traversa di Assisi n. 2**).

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

La palazzina di cui fanno parte le porzioni di proprietà del fallimento è amministrata da "Amministrazione Condominiale" di OMISSIS.

E' stata inviata una richiesta di dati ed informazioni a mezzo pec in data 12/06/2020; nei giorni successivi l'Amministratore ha inviato copia del regolamento di condominio e l'estratto conto al 30/06/2020 indicante la posizione debitoria afferente i due garage di proprietà del fallimento (**All. n. 41 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore Condominio via Traversa di Assisi n. 2 - Torgiano**).

Pur precisando che le tabelle fornite risultano di assai difficile leggibilità, a causa della mancata indicazione dei subalterni catastali, si ipotizza che i millesimi di proprietà che sono associati ai due garage in oggetto siano i seguenti:

part.	sub.	millesimi generali di proprietà	millesimi corsia garages
1284	4	3,35	47,40
1284	26	5,25	77,00

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Al momento dell'acquisto dell'area da parte della società fallita risalente all'anno 2002 sulla stessa insisteva un vecchio complesso immobiliare e risultava classificata in gran parte come zona "B1", con indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq (zona residenziale di completamento).

Oggi risulta classificata come "BA", ovvero "area di consolidamento della zona di via Entrata".

Per l'edificazione delle due palazzine è stata inizialmente rilasciata la **Concessione edilizia n. 38/2003 (pratica edilizia n. 155/02) del 23/05/2003** avente ad oggetto "*costruzione di edifici residenziali plurifamiliari*".

In seguito è stato rilasciato il **Permesso di Costruire n. 125/2004 (pratica edilizia n. 138/2004)**

del 8/10/2004 avente ad oggetto "*Variante al permesso di costruire n. 38/03 per la realizzazione di edifici plurifamiliari, a parziale sanatoria per diversa ubicazione nel lotto*".

Al 3/10/2004 risale il deposito del collaudo statico, effettuato con prot. 130817 presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia.

L'agibilità delle porzioni costituenti le due palazzine è stata attestata in data 9/03/2006, a seguito di richiesta di certificato di abitabilità o agibilità depositata in data 19/10/2004 ed acquisita al prot. n. 12041.

E' stato poi rilasciato anche il **Permesso di Costruire n. 8/2006, pratica edilizia n. 144/2005 del 2/02/2006** avente ad oggetto "*Sanatoria per opere di sistemazione esterna*"; la difformità riguardava sostanzialmente l'area di cui la attuale particella n. 1275.

In occasione dell'accesso agli atti è stata acquisita anche copia della comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia del 8/03/2013 prot. 1962/2013 con la quale si risponde al Condominio via Traversa di Assisi n. 2 - 2/A dicendo che "*la viabilità ed il relativo parcheggio posto sul retro del fabbricato debbano ascrivere fra le aree di pertinenza del condominio*".

L'ultimo stato di progetto approvato è quello risultante dal P.d.C. n. 125/2004; analizzando le tavole di progetto si nota, relativamente alle due porzioni di proprietà del fallimento, poste al piano interrato, una sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato, anche se si rileva una altezza interna utile leggermente inferiore a quella indicata in progetto ed in planimetria catastale.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio della porzione immobiliare in oggetto (**All. n. 42 - copia documenti** fascicoli edilizi palazzina via Traversa di Assisi n. 2). **GIUDIZIO DI STIMA:**

La ricerca ed indagine volta all'analisi dei valori desumibili da atti di compravendita contenente prezzi comparabili, Borsa Immobiliare dell'Umbria, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esperienze professionali proprie e di altri Colleghi esperti in materia d'estimo e di edilizia, operanti nel comprensorio in cui ricade il cespite, ha portato ai risultati già illustrati per il cespite precedente.

Anche in questo caso si ritiene che i valori di stima all'attualità debbano attestarsi nel range di variabilità già riscontrato.

Si assume che tutti i beni, al momento della consegna ai futuri aggiudicatari, risulteranno liberi per l'immediato godimento, anche se allo stato attuale in taluni casi si rileva la presenza di occupazioni senza titolo o con titolo non opponibile.

Quanto alle caratteristiche negative, che incidono sulla determinazione del valore effettivo del bene (**detrazioni**) si segnala la consistenza straordinaria delle porzioni, unitamente al fatto che una delle due è composta anche da un ulteriore spazio uso fondo, avente minore fruibilità rispetto al locale principale.

Quanto alle caratteristiche positive (**aggiunte**) si segnala il fatto che il numero dei garage presenti nella palazzina è inferiore rispetto al numero delle unità abitative, pertanto vi è la concreta possibilità che vi sia appetibilità commerciale per le porzioni del fallimento da parte dei residenti nella palazzina stessa.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, pertanto, si ritiene che vi sia una sostanziale equivalenza tra i due.

Identificato un valore medio ordinario di riferimento per le unità abitative pari ad €/mq 1.100,00 e quindi di €/mq 550,00 per i garage, nel caso specifico si ritiene opportuno adottare un valore di stima pari ad €/mq 550,00. Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

Tipologia	Scv (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
garage (sub. 4)	25,50 mq	€ 550,00	€ 14.025,00
garage (sub. 26)	43,00 mq	€ 550,00	€ 23.650,00
TOTALE	68,50 mq		€ 37.675,00

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 7 è risultato pari ad € 37.675,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 37.600,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nessuna delle unità immobiliari catastali, così come oggi formate ed accatastate, è a parere dello scrivente caratterizzata da comoda divisibilità.

Per il resto si preferisce mantenere in lotti separati le due unità ad uso garage poiché dotate di appetibilità commerciale autonoma, anche a motivo del fatto che vi sono nella medesima palazzina unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 2 lotti che verranno successivamente identificati come

LOTTO N. 70 e LOTTO N. 71.

CESPITE N. 10

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE SITO IN TORGIANO,

VIA DEL CIPRESSO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 21** è la seguente:

part.	qualità	classe	superficie catastale	R.D.	R.A.
154	seminativo arborato	2	Ha 0.42.70	€ 19,85	€ 20,95

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I. OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

L'area oggetto di stima, unitamente a maggiore consistenza di beni, è stata acquistata con atto di compravendita Notaio Dr. Vincenzo Lemmi con rep. 34540/5671 del 3/02/2005, trascritto a Perugia al n. 3169 di formalità il 11/02/2005.

La proprietà fino alla data dell'atto di cui sopra era in capo al Sig. OMISSIS, che aveva ricevuto i beni per successione dal Sig. OMISSIS, ante ventennio.

La particella attuale non ha subito modifiche negli identificativi e nell'estensione fin dall'impianto meccanografico del 1977

DESCRIZIONE:

Rata di terreno agricolo pianeggiante, di forma trapezoidale regolare, confinante a sud con via del Cipresso, ad ovest con piazzale e parcheggio condominiale a servizio degli edifici di via del Cipresso n. 5/A, 5/B e 5/C sugli altri lati con appezzamenti agricoli di proprietà di terzi.

Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono, con residui di materiali ed attrezzature di

cantiere; non è da escludere che vi siano degli sconfinamenti a danno del terreno in oggetto prodotti dalle aree verdi ed area parcheggio delle palazzine attigue.

A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 47 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**) ed al servizio fotografico (**foto da n. 460 a n. 467**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

In occasione dei sopralluoghi l'appezzamento in oggetto è risultato libero ed inutilizzato, in stato di completo abbandono.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Dal CDU rilasciato dal Comune di Torgiano in data 17/08/2020 si ricava che la particella di terreno in oggetto:

- secondo le previsioni del PRG vigente (D.C.C. n. 34 del 12/07/2003 e successive varianti) ricade per la quasi totalità in zona "EF" area agricola di rispetto degli insediamenti abitativi (art. 40 NTA PRG parte strutturale) ed in minima parte (fascia sud) in zona delle infrastrutture viarie di cui al Titolo II, capo V, art. 34 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- secondo le previsioni dello strumento urbanistico adottato (PRG parte strutturale, adottato con D.C.C. n. 41 del 22/10/2013 e da ultimo D.C.C. n. 61 del 30/10/2018) in zona "RUr" - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale - azioni di riqualificazione e consolidamento", Titolo II, capo III art. 15-16 delle NTA del PRG parte strutturale adottato.

In ogni caso tutta l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico - ambientale.

A complemento descrittivo si allega copia del CDU e di estratti di tavole ed NTA del PRG vigente ed adottato (**All. n. 48 - copia CDU ed estratti di P.R.G.**).

GIUDIZIO DI STIMA:

In mancanza di un sufficiente numero di atti da cui desumere valori comparabili, un utile

riferimento estimativo può essere rappresentato dal quadro di insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, elaborato annualmente dal Servizio Urbanistica della Regione Umbria (l'ultimo pubblicato ad oggi è quello di cui il BUR n. 6 del 30/01/2020).

Anche l'Agenzia delle Entrate pubblica un elenco dei valori, disponibile nel portale, indicandoli come valori medi per Provincia, anche se il dato è ancora riferito al 2019.

In ogni caso, per i seminativi di pianura, i due valori risultano coincidenti e posti pari ad €/Ha 18.000,00.

Si tratta ovviamente di valori indicativi, che non tengono conto delle specificità degli appezzamenti e delle situazioni e condizioni locali.

Nel caso in oggetto ci si trova di fronte ad appezzamento di forma regolare, di consistenza ridotta, ubicato tra due comparti edificabili (di cui uno già edificato).

Inoltre l'appezzamento dispone di ampio fronte strada.

D'altra parte risulta abbandonato e non coltivato da alcuni anni; infine, per quanto è stato possibile verificare, sembrerebbe che le sistemazioni dell'attigua area edificata (area verde) sconfinino in parte nell'area in oggetto.

E' di tutta evidenza, comunque, che l'incidenza degli aspetti positivi supera di gran lunga quella delle detrazioni, spingendo ad adottare un valore sensibilmente più alto rispetto a quello che si riscontra per appezzamenti agricoli di caratteristiche ed in contesto ordinario.

Si ritiene pertanto opportuno incrementare del 40 % il valore dei listini, così da adottare un valore di stima pari ad €/Ha 25.000,00

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

n. ord.	descrizione	consistenza	Valore unitario (€/Ha)	Valore totale
1	appezzamento di terreno in zona RUr	4.270 mq	€ 25.000,00	€ 10.675,00
TOTALE				€ 10.675,00

In definitiva **il valore complessivo dell'appezzamento di terreno è risultato pari** ad €10.675,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad **€ 10.700,00**

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno non prevedere ulteriori frazionamenti dell'area in oggetto e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 74.**

CESPITE N. 11

APPEZZAMENTO DI TERRENO PIANEGGIANTE SITO IN TORGIANO,

A NORD DELLA PALAZZINA DI VIA DEL CIPRESSO N. 5/C

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 21** è la seguente:

part.	qualità	classe	superficie catastale	R.D.	R.A.
582	seminativo	1	Ha 0.13.60	€ 8,43	€ 7,73

PROPRIETÀ:

Piena proprietà di OMISSIS. in fallimento con sede in OMISSIS, C.F. e P.I. OMISSIS.

Provenienza immobiliare:

L'area oggetto di stima, unitamente a maggiore consistenza di beni, è stata acquistata con atto di compravendita Notaio Dr. Vincenzo Lemmi con rep. 34540/5671 del 3/02/2005, trascritto a Perugia al n. 3169 di formalità il 11/02/2005.

La proprietà fino alla data dell'atto di cui sopra era in capo al Sig. OMISSIS, che aveva ricevuto i beni per successione dal Sig. OMISSIS, ante ventennio. La particella attuale deriva per frazionamento dalla originaria particella n. 88.

DESCRIZIONE:

Rata di terreno agricolo pianeggiante, di forma trapezoidale irregolare, confinante a sud con aree private ed aree condominiali di cui il condominio di via del Cipresso n. 5/C, sugli altri con appezzamenti agricoli di proprietà di terzi.

Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono, di fatto ad oggi privo di accesso poiché non confinante con vie pubbliche; non è da escludere che vi siano degli sconfinamenti prodotti ad opera dei proprietari delle aree agricole confinanti.

A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 49 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**) ed al servizio fotografico (**foto da n. 468 a n. 469**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

In occasione dei sopralluoghi l'appezzamento in oggetto è risultato libero ed inutilizzato, in stato di completo abbandono.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Dal CDU rilasciato dal Comune di Torgiano in data 17/08/2020 si ricava che la particella di terreno in oggetto:

- secondo le previsioni del PRG vigente (D.C.C. n. 34 del 12/07/2003 e successive varianti) ricade per la maggior parte in zona "EF" area agricola di rispetto degli insediamenti abitativi (art. 40 NTA PRG parte strutturale) per altra parte in zona "VR" aree di rispetto di cui al Titolo II, capo V, zone per servizi art. 34ter ed in minima parte (angolo nordovest) in zona delle infrastrutture viarie di cui al Titolo II, capo V, art. 34 delle NTA del PRG Parte Operativa.
- secondo le previsioni dello strumento urbanistico adottato (PRG parte strutturale, adottato con D.C.C. n. 41 del 22/10/2013 e da ultimo D.C.C. n. 61 del 30/10/2018) in zona "R1a" - "Conservazione e valorizzazione del sistema connettivo infrastrutturale", Titolo II, capo III art. 18 delle NTA del PRG parte strutturale adottato.

In ogni caso tutta l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico - ambientale.

A complemento descrittivo si rimanda alla copia del CDU e degli estratti di tavole ed NTA del

PRG vigente ed adottato già allegati (vedi **All. n. 48**).

GIUDIZIO DI STIMA:

In mancanza di un sufficiente numero di atti da cui desumere valori comparabili, un utile riferimento estimativo può essere rappresentato dal quadro di insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, elaborato annualmente dal Servizio Urbanistica della Regione Umbria (l'ultimo pubblicato ad oggi è quello di cui il BUR n. 6 del 30/01/2020).

Anche l'Agenzia delle Entrate pubblica un elenco dei valori, disponibile nel portale, indicandoli come valori medi per Provincia, anche se il dato è ancora riferito al 2019.

In ogni caso, per i seminativi di pianura, i due valori risultano coincidenti e posti pari ad €/Ha 18.000,00.

Si tratta ovviamente di valori indicativi, che non tengono conto delle specificità degli appezzamenti e delle situazioni e condizioni locali.

Nel caso in oggetto ci si trova di fronte ad appezzamento di forma pressoché regolare, di consistenza assai ridotta, privo di fronte strada.

Risulta abbandonato e non coltivato da alcuni anni.

Si ritiene che l'interesse commerciale sia limitato ai soli frontisti o proprietari confinanti, vista la esigua superficie e le difficoltà di utilizzo autonomo, anche perché trattasi di area che al momento risulta interclusa.

In ogni caso, soprattutto in considerazione della superficie ridotta e del fatto che vi è, a ridosso, un'area edificata, si può ragionevolmente applicare un valore unitario di stima pari ad €/Ha 20.000,00

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

n. ord.	descrizione	consistenza	Valore unitario (€/Ha)	Valore totale
1	appezzamento di terreno in zona R1a	1.360 mq	€ 20.000,00	€ 2.720,00

TOTALE				€ 2.720,00
---------------	--	--	--	-------------------

In definitiva **il valore complessivo dell'appezzamento di terreno è risultato pari** ad €2.720,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad **€ 2.700,00**

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno non prevedere ulteriori frazionamenti dell'area in oggetto, che già di per sè presenta una superficie ridotta, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 75.**

* * * * *

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

A seguito degli accertamenti e delle indagini compiute, è possibile riassumere i più probabili valori di mercato dei cespiti, determinati all'attualità, nel seguente schema riassuntivo:

- 1) **Cespite 1: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, facenti parte della palazzina sita in Deruta, via Tiberina sud n. 12/L e 12/O: € 44.300,00**
- 2) **Cespite 2: Porzioni immobiliari ad uso accessorio, facenti parte della palazzina in Deruta, via Tiberina n. 147/C: € 17.800,00**
- 3) **Cespite 3: Porzione immobiliare ad uso fondo, facente parte di palazzina in Deruta, via del Bianchetto n. 7-9: € 4.000,00**
- 4) **Cespite 4: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle palazzine site in Deruta, via del Raku, civici 10, 16, 20, 22: € 660.000,00**
- 5) **Cespite 5: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle palazzine in Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri civici n. 1/Q, 1/R, 1/T: € 1.395.500,00**
- 6) **Cespite 6: Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio facenti parte delle**

- palazzine in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B e 5/C: € 495.000,00**
- 7) **Cespite 7: Unità immobiliari ad uso garage facenti parte della palazzina in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2: € 37.600,00**
- 8) **Cespite 8: Porzioni immobiliari facenti parte del complesso sito in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/I: € 37.500,00**
- 9) **Cespite 9: Appezzamento di terreno edificabile sito in Deruta, via del Raku: € 142.400,00**
- 10) **Cespite 10: Appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, sito in Torgiano, via del Cipresso: € 10.700,00**
- 11) **Cespite 11: Appezzamento di terreno pianeggiante, sito in Torgiano, a nord della palazzina di via del Cipresso n. 5/C: € 2.700,00**
- 12) **Cespite 12: Appezzamento di terreno edificabile sito in Collazzone, Frazione Collepepe: € 194.500,00**
- 13) **Cespite 13: Appezzamento di terreno in parte edificabile sito in Collazzone, Frazione Collepepe: € 156.000,00**
- 14) **Cespite 14: Lotti di terreno edificabile siti in Marsciano, Località Papiano Stazione: € 175.100,00**

VALORE TOTALE CESPITI: € 3.373.100,00

3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 22**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posta al piano primosottostrada, con accesso dal corridoio condominiale, presenta dotazioni minimali, con impianto elettrico fuori traccia ed altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.200,00

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 23**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posta al piano primosottostrada, con accesso dal corridoio condominiale, presenta dotazioni minimali, con impianto elettrico fuori traccia ed altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.100,00

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 24**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posta al piano primosottostrada, con accesso dal corridoio condominiale, presenta dotazioni minimali, con impianto elettrico fuori traccia ed altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: stessa proprietà, OMISSIS parti comuni, s.a.

Valore: € 3.700,00

LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. 02058740545, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 50**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posta al piano primosottostrada, con accesso dalla rampa e corsia dei garage, presenta dotazioni minimali, con impianto elettrico fuori traccia ed altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il locale è parzialmente ingombro di materiale ed attrezzature in disuso, apparentemente prive di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: stessa proprietà, OMISSIS, parti comuni, s.a.

Valore: € 5.400,00

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 51**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Allaporzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posto al piano primosottostrada, con accesso dal corridoio condominiale, si presenta pavimentata, con pareti tinteggiate ed impianto elettrico fuori traccia; altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, OMISSIS, parti comuni, s.a.

Valore: € 2.200,00

LOTTO N. 8

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, via dell'Argilla n. 147/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 269 sub. 53**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso promiscuo. Allaporzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse, corridoio dei fondi, nonché vano scale, ascensore, pianerottoli e disimpegni del corpo di fabbrica ovest; la porzione, posto al piano primosottostrada, con accesso dal corridoio condominiale, si presenta pavimentata, con pareti tinteggiate ed impianto elettrico fuori traccia; altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.a.

Valore: € 2.200,00

LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Deruta, viadel Bianchetto n. 7-9, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1378 sub. 30**, facente parte di complesso immobiliare di maggiori dimensioni, ad uso residenziale. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio piazzale, rampa e corsia delle autorimesse; la porzione, posto al piano primo sottostrada, con accesso dalla corsia dei garage, si presenta al grezzo, con impianto elettrico fuori traccia; altezza interna utile pari a m 2,50 circa. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, OMISSIS, s.a. Valore: € 4.000,00

LOTTO N. 59

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 591 sub. 10 e sub. 18, graffato alla particella n. 594**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. La rata di giardino di proprietà ed uso esclusivo è anche censita al C.T. del Comune di Torgiano al foglio n. 21 particella n. 594, ente urbano di superficie catastale pari a mq 176. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. L'unità abitativa, posta al piano terra, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, due porticati e rata di giardino distribuita su due lati. L'appartamento presenta dotazioni di qualità ordinaria ed è in discreto stato conservativo. Il garage, posto al piano primo sottostrada,

ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Le porzioni risultano attualmente inutilizzate; il garage è parzialmente ingombro di materiali ed attrezzature in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: residua proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 144.200,00

LOTTO N. 60

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particellan. 591 sub. 11 e sub. 19, graffato alla particella n. 593**, facenti parte di palazzina di maggioridimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. La rata di giardino di proprietà ed uso esclusivo è anche censita al C.T. del Comune di Torgiano al foglio n. 21 particella n. 593, ente urbano di superficie catastale pari a mq 45. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. L'unità abitativa, posta al piano terra, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, portico e rata di giardino frontale. L'appartamento presenta dotazioni di qualità ordinaria ed è in discreto stato conservativo. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo, parzialmente ingombro di materiali ed attrezzature in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Le porzioni risultano attualmente inutilizzate. Il tutto a confine con: residua proprietà, parti comuni, OMISSIS,s.a.

Valore: € 90.500,00

LOTTO N. 61

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 591 sub. 5 e sub. 24**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo, in gran parte coperto. L'appartamento presenta dotazioni di qualità ordinaria ed è in discreto stato conservativo. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo, parzialmente ingombro di materiali ed attrezzature in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Le porzioni risultano attualmente libere. Il tutto a confine con: residua proprietà, OMISSIS, s.a.

Valore: € 74.200,00

LOTTO N. 62

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella**

n. 591 sub. 13 e sub. 25, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, due camere da letto, studio, due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'appartamento presenta dotazioni di qualità ordinaria ed è in discreto stato conservativo. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Le porzioni risultano attualmente utilizzate ed abitate dalla famiglia del promissario acquirente, in forza di contratto preliminare di compravendita del 21/06/2011, non trascritto e non opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: residua proprietà, OMISSIS, s.a.

Valore: € 126.600,00

LOTTO N. 63

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 591 sub. 14**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, vuota ed inutilizzata, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo.. Il tutto a confine

con: residua proprietà, parti comuni da più lati, s.a.

Valore: € 3.000,00

LOTTO N. 64

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 591 sub. 16**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, vuota ed inutilizzata, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo.. Il tutto a confine con: residua proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 3.300,00

LOTTO N. 65

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/B, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 591 sub. 17**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/C e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in

oggetto, posta al piano primo sottostrada, vuota ed inutilizzata, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo.. Il tutto a confine con: residua proprietà, parti comuni da più lati, s.a.

Valore: € 3.400,00

LOTTO N. 66

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 598 sub.3**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/B e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile paria m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo; risulta utilizzata senza titolo opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: OMISSIS, residua proprietà, parti comuni, s.a.

Valore: € 13.500,00

LOTTO N. 67

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 598 sub.8**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni,

ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/B e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile paria m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo; al momento del sopralluogo risultava parzialmente ingombro di materiali ed attrezzature in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: OMISSIS, terrapieno, parti comuni, s.a.

Valore: € 13.500,00

LOTTO N. 68

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 598 sub. 12**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/B e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Al momento del sopralluogo si presentava parzialmente ingombra di materiali ed attrezzature edili, in disuso, privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, s.a.

Valore: € 20.000,00

LOTTO N. 69

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso fondo sita in Torgiano, via del Cipresso n. 5/C, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 598 sub. 14**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 5/B e 5/A quali l'area verde ed il parcheggio comune. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile paria m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. La porzione risulta utilizzata dal promissario acquirente in forza di contratto preliminare di compravendita del 16/01/2018, anche se contenente dato catastale non conforme, non trascritto e non opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni da più lati, s.a.

Valore: € 2.800,00

LOTTO N. 70

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 25 particella n. 1284 sub. 4**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2003-2005. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 2/A quali strada di accesso al complesso, aree verdi e parcheggio sul lato nord. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,40 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. La porzione

risulta utilizzata da uno dei Condomini della palazzina, in forza di preliminare di compravendita non registrato né trascritto, pertanto non opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, s.a.

Valore: € 14.000,00

LOTTO N. 71

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso garage sita in Torgiano, via Traversa di Assisi n. 2, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 25 particella n. 1284 sub. 26**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2003-2005. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 2/A quali strada di accesso al complesso, aree verdi e parcheggio sul lato nord. La porzione in oggetto, posta al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,40 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo; oltre al locale uso garage vi è, sul retro, altro piccolo locale laterale, ad uso fondo. La porzione risulta utilizzata da uno dei Condomini della palazzina, senza alcun titolo. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, s.a.

Valore: € 23.600,00

LOTTO N. 74

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su appezzamento di terreno in Comune di Torgiano, via delCipresso, censito al C.T. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 154**, di superficie catastale complessiva pari a mq 4.270. Trattasi di rata di terreno pianeggiante, di forma trapezoidale regolare, confinante a

sud con via del Cipresso. Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono, con residui di materiali ed attrezzature di cantiere; non è da escludere che vi siano degli sconfinamenti a danno del terreno in oggetto prodotti dalle aree verdi ed area parcheggio delle palazzine attigue. La rata di terreno, secondo le del PRG vigente ricade per la quasi totalità in zona "EF" area agricola di rispetto degli insediamenti abitativi ed in minima parte (fascia sud) in zona delle infrastrutture viarie; secondo le previsioni dello strumento urbanistico in zona "RUr" - "Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale - azioni di riqualificazione e consolidamento". Tutta l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico - ambientale. A confine con: OMISSIS, via pubblica, aree condominiali, s.a.

Valore: € 10.700,00

LOTTO N. 75

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su appezzamento di terreno in Comune di Torgiano, censito al C.T. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 582**, di superficie catastale complessiva pari a mq 1.360. Trattasi di rata di terreno pianeggiante, di forma trapezoidale irregolare, priva di accesso diretto dalla via pubblica, confinante a sud con aree condominiali del Condominio di via del Cipresso n. 5/C e sugli altri lati con appezzamenti di terreno di proprietà di terzi. Il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono, di fatto ad oggi privo di accesso poiché non confinante con vie pubbliche; non è da escludere che vi siano degli sconfinamenti prodotti ad opera dei proprietari delle aree agricole confinanti. Secondo le previsioni del PRG vigente ricade per la maggior parte in zona "EF" area agricola di rispetto degli insediamenti abitativi, per altra parte in zona "VR" aree di rispetto, zone per servizi ed in minima parte (angolo nordovest) in zona delle infrastrutture viarie. Secondo le previsioni dello strumento urbanistico adottato ricade in zona "R1a" - "Conservazione e valorizzazione del sistema connettivo infrastrutturale"; tutta l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico - ambientale. A confine con: OMISSIS, aree

condominiali, s.a.

Valore: € 2.700,00

4 - GRAVAMI:

Tenuto conto che, nonostante ripetuti solleciti, non è stata ancora prodotta dal Notaio incaricato dalla Curatela la relativa certificazione notarile sulle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte a carico dei beni oggetto di stima e di futura vendita giudiziaria, si rimanda a successivo elaborato l'elencazione, lotto per lotto, dei detti gravami.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 23 aprile 2021

Allegati n. 57 e servizi fotografici illustrativi

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

ELENCO ALLEGATI

All. n. 1 - ispezioni ipotecarie - elenco sintetico OMISSIS

All. n. 2 - ispezione ipotecaria - elenco sintetico OMISSIS

All. n. 3 - verbale di inizio operazioni peritali

All. n. 4 - comunicazione con elenco beni

All. n. 5 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Deruta

All. n. 6 - copia istanze di accesso agli atti Comune di Torgiano

All. n. 7 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Marsciano

All. n. 8 – copia atto di provenienza beni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O

All. n. 9 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O

All. n. 10 - copia documenti fascicoli edilizi porzioni via Tiberina sud n. 12/L - 12/O

All. n. 11 - copia nota di trascrizione atto di acquisto e visure storiche part. 269 C.T. e C.F.

All. n. 12 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina n. 147/C

All. n. 13 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via Tiberina n. 147

All. n. 14 - copia documenti fascicoli edilizi complesso via Tiberina n. 147/C

All. n. 15 - copia atti di acquisto area di via del Bianchetto

All. n. 16 - copia atto vincolo edificatorio area di via del Bianchetto

All. n. 17 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale - porzione via del Bianchetto n. 7 - 9

All. n. 18 - corrispondenza e dati inviati dall'Amministratore del Condominio di via del Bianchetto n. 7 - 9

All. n. 19 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via del Bianchetto n. 7 - 9

All. n. 20 – copia atto di provenienza aree via del Raku

All. n. 21 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Raku

All. n. 22 - corrispondenza con Amministratori di Condominio via del Raku

All. n. 23 - copia convenzione atto Dr. Lemmi rep. 34793/5838

All. n. 24 - copia D.C.C. n. 79/2007, con proposta di deliberazione e copia tavole prodotte da OMISSIS in data 11/09/07

All. n. 25 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 10 e 16

All. n. 26 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 20 e 22

All. n. 27 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari via del Raku

All. n. 27bis - Copia atto di provenienza e di costituzione servitù complesso via D. Alighieri - Fraz. S. Angelo di Celle

All. n. 28 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via D. Alighieri - Fraz. S. Angelo

All. n. 29 - corrispondenza e dati forniti dall'Amministratore palazzina via Dante Alighieri - Deruta

All. n. 30 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/R

All. n. 31 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/T

All. n. 32 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/Q

All. n. 33 - copia documenti fascicoli edilizi comparto via D. Alighieri n. 1/Q, 1/R, 1/T

All. n. 34 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari via Dante Alighieri

All. n. 35 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Cipresso n. 5/B e 5/C

All. n. 36 - corrispondenza con Amministratori e copia documentazione condominiale

- All. n. 37 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Cipresso n. 5/B e 5/C**
- All. n. 38 - Tabella riepilogativa giudizio di stima porzioni immobiliari palazzine via del
Cipresso n. 5/B e 5/C**
- All. n. 39 – copia note di trascrizione atti di provenienza terreni lottizzazione via
Traversa di Assisi n. 2 e 2/A**
- All. n. 40 - visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie
catastali - porzioni via Traversa di Assisi n. 2**
- All. n. 41 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore Condominio
via Traversa di Assisi n. 2 - Torgiano**
- All. n. 42 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via Traversa di Assisi n. 2**
- All. n. 43 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie
catastali - porzioni site in Perugia, via Settevalli n. 11 e 11/i**
- All. n. 44 - scambio corrispondenza e documenti inviati da Amministratore
OMISSIS - via Settevalli n. 11 e 11/i**
- All. n. 45 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale
da forMaps**
- All. n. 46 - copia CDU ed estratti di P.R.G. - via del Raku - Deruta**
- All. n. 47 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale
da forMaps**
- All. n. 48 - copia CDU ed estratti di P.R.G.**
- All. n. 49 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale
da forMaps**
- All. n. 50 - visura catastale, estratto di mappa, foto aeree storiche da CTR on web e foto
aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**
- All. n. 51 - copia CDU ed estratti di PRG - Comune di Collazzone**
- All. n. 52 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale**

da forMaps

All. n. 53 - copia CDU ed estratti di PRG

All. n. 54 - copia atto di provenienza terreno Marsciano - Papiano

**All. n. 55 - visura catastale, estratto di mappa, foto aerea con sovrapposizione catastale -
Marsciano - Loc. Papiano**

All. n. 56 - copia CDU terreno Marsciano ed estratti di PRG

All. n. 57 - copia convenzione ed elaborati tecnici lottizzazione Marsciano - Loc. Papiano