

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 evidenziatesi 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. 4

UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO ED ACCESSORIO FACENTI PARTE DELLE

PALAZZINE DI VIA DEL RAKU CIVICI 10, 16, 20 E 22.

Si tratta in totale di n. 40 unità immobiliari catastali; tuttavia, tenuto conto che due di esse (ovvero quelle di cui i subalterni 11 e 39 della particella n. 1358 del foglio 12, facenti parte della palazzina di cui il civico 16) sono interessate da procedura esecutiva immobiliare (Es. Imm. n. 73/2017 - Tribunale di Spoleto) non interrotta, i successivi accertamenti e giudizio di stima riguarderanno solo le restanti n. 38 unità immobiliari.

In particolare nella palazzina di via del Raku n. 10 si hanno n. 9 unità immobiliari (di cui una a destinazione abitativa, una a destinazione garage e n. 7 a destinazione cantina); nella palazzina di via del Raku n. 16 si hanno n. 11 unità immobiliari (di cui n. 3 a destinazione abitativa e n. 8 a destinazione cantina); nella palazzina di via del Raku n. 20 si hanno n. 8 unità immobiliari (di cui n. 1 a destinazione abitativa, n. 3 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina); nella palazzina di via del Raku n. 22 infine si hanno n. 10 unità immobiliari (di cui n. 2 a destinazione abitativa, n. 5 a destinazione garage e n. 3 a destinazione cantina).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dunque le unità predette fanno parte di un complesso immobiliare formato attualmente da quattro palazzine plurifamiliari, identificate al foglio 12 del Comune di Deruta, con le particelle n. 1506 (“palazzina 2” – civico n. 22), n. 1456 (“palazzina 3” – civico n. 20), 1358 (“palazzina 4” – civico n. 16) e n. 1352 (“palazzina 5” – civico n. 10).

L’identificazione catastale attuale al C.F. al **foglio n. 12** è la seguente:

- Palazzina via del Raku n. 10:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
-------	------	-----------	--------	-------------	----------------	---------	------

1352	10	C/6	6	23 mq	24 mq	€ 45,14	garage
1352	13	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1352	15	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1352	16	C/2	10	8 mq	9 mq	€ 17,35	fondo
1352	19	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1352	20	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1352	22	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1352	35	A/2	3	5 vani	123 - 134 mq	€ 477,72	abitazione
1352	37	C/2	10	6 mq	7 mq	€ 13,01	fondo

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da 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. 1352. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con la palazzina di cui il civico 16, sono rappresentati da strada e rampa di accesso pedonale e carrabile, con ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 1256, 1367 e 1368 del foglio n. 12, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.198. Dette particelle, in realtà, risultano tutte ancora censite al Catasto Terreni ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- Palazzina via del Raku n. 16:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1358	13	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1358	14	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1358	16	C/2	10	14 mq	17 mq	€ 30,37	fondo
1358	17	C/2	10	11 mq	14 mq	€ 23,86	fondo
1358	18	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1358	19	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1358	22	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1358	23	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1358	25	A/2	3	3 vani	53 - 56 mq	€ 286,63	abitazione, graffata a part. 1360
1358	27	A/2	3	1,5 vani	33 - 35 mq	€ 143,32	abitazione, graffata a part. 1364
1358	31	A/2	3	3 vani	50 - 52 mq	€ 286,63	abitazione

Come già accennato, sono stati esclusi dai successivi accertamenti ulteriori due cespiti (garage

sub. 11 ed unità abitativa sub. 39, poiché interessati dalla Es. Imm. n. 73/2017, non interrotta).

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da 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. 1358. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con la palazzina di cui il civico 10, sono rappresentati da strada e rampa di accesso pedonale e carrabile, con ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 1256, 1367 e 1368 del foglio n. 12, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.198. Dette particelle, in realtà, risultano tutte ancora censite al Catasto Terreni ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- Palazzina via del Raku n. 20

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1456	15	C/6	5	29 mq	31 mq	€ 47,93	garage
1456	18	C/6	6	20 mq	24 mq	€ 39,25	garage
1456	19	C/6	5	39 mq	43 mq	€ 64,45	garage
1456	24	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1456	27	C/2	10	3 mq	4 mq	€ 6,51	fondo
1456	28	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1456	30	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1456	34	A/2	3	7,5 vani	103 - 111 mq	€ 716,58	abitazione

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, il tutto corrispondente al subalterno 12 della particella n. 1456. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con la palazzina di cui il civico 22, sono rappresentati da strada e rampa di accesso pedonale e carrabile, con ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 1261, 1365 e 1366 del foglio n. 12, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.092. Dette particelle, in realtà, risultano tutte ancora censite al Catasto Terreni ed intestate alla società

fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- **Palazzina via del Raku n. 22**

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1506	8	C/6	6	23 mq	26 mq	€ 45,14	garage
1506	13	C/6	6	23 mq	24 mq	€ 45,14	garage
1506	14	C/6	6	23 mq	24 mq	€ 45,14	garage
1506	15	C/6	5	46 mq	49 mq	€ 76,02	garage
1506	16	C/6	5	39 mq	43 mq	€ 64,45	garage
1506	17	C/2	10	4 mq	5 mq	€ 8,68	fondo
1506	19	C/2	10	5 mq	6 mq	€ 10,85	fondo
1506	25	C/2	10	3 mq	4 mq	€ 6,51	fondo
1506	35	A/2	3	2,5 vani	50 - 55 mq	€ 238,86	abitazione, graffata a part. 1513
1506	36	A/2	3	2 vani	38 - 39 mq	€ 191,09	abitazione

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da 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. 1506. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con la palazzina di cui il civico 20, sono rappresentati da strada e rampa di accesso pedonale e carrabile, con ampio parcheggio sul lato est, il tutto corrispondente alle particelle n. 1261, 1365 e 1366 del foglio n. 12, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.092. Dette particelle, in realtà, risultano tutte ancora censite al Catasto Terreni ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

Le residue aree di terreno, ancora al momento di proprietà della società fallita, dovranno essere invece oggetto di cessione al Comune di Deruta, in forza di impegni già sottoscritti; esse corrispondono alla viabilità carrabile e pedonale, alle aree verdi ed ai parcheggi sul lato ovest. Catastalmente dette aree corrispondono alle particelle n. 1048, 1049, 1065, 1067, 1069, 1071, 1255, 1260, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1270 e 1277.

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, in parte nel frattempo alienata, sono stati acquistati con atto Notaio Dr. Adriano Crispolti rep. 46355/12711 del 30/09/2002, trascritto a Perugia al n. 18106 di formalità il 24/10/2002.

La proprietà fino al 2002 era in capo alla Sig.ra OMISSIS, nata a OMISSIS, cui i beni erano pervenuti in parte per successione dai genitori e, da ultimo, con atto di divisione Notaio Dr. Ludovici rep. 68969 del 19/06/1991, trascritto a Perugia il 1/07/1991 al n. 9135 di formalità.

Tutte le particelle citate al capitolo precedente derivano, per frazionamenti successivi, dalle originarie particelle n. 46, 1018 e 1036, estese complessivamente su di una superficie catastale pari a 24.722 mq (**All. n. 20 – copia atto di provenienza aree via del Raku**).

Negli atti di provenienze è stata segnalata anche la presenza di una servitù di passaggio, costituita con atto Notaio Dr. Francesco Alcini risalente al 1968.

DESCRIZIONE:

- Palazzina via del Raku n. 10:

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di quattro edifici di caratteristiche in tutto similari, ubicate in zona collinare posta marginalmente all'abitato di Deruta, in comprensorio residenziale estensivo (**foto da n. 31 a n. 34**).

L'accesso alle porzioni del piano interrato avviene dalla corsia dei garage, che si apre su rampa

di uso comune anche alla palazzina di cui il civico 16, e poi da vano scale condominiale; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio, che si sviluppa sul lato est.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2005-2008.

Le porzioni poste all'interrato, sia quella destinata 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 m 2,60 circa, in difformità rispetto alle indicazioni delle planimetrie catastali (che riportano 2,50 m). Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. L'unica porzione abitativa di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, è rappresentata da una unità posta al piano secondo sottotetto (sub. 37) composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, tre terrazzi e quattro locali sottotetto, di altezza molto ridotta ed aventi accesso solo dalle terrazze. L'unità si presenta dotata 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 portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane esterne in alluminio di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. I bagni risultano ben accessoriati ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali varia da un minimo di m 1,86 circa ad un massimo di m 3,12 circa; fanno eccezione i quattro locali uso ripostiglio, con accesso dalle terrazze a tetto, che hanno una altezza massima di 1,80 circa ed una minima di 0,60 circa.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 35 a n. 67**).

Consistenze:

Per il calcolo delle consistenza 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 si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25; per i locali sottotetto, a servizio dell'unità abitativa, caratterizzati da altezza utile ridotta ed aventi accesso solo dalle terrazze, non suscettibili di utilizzo a fini abitativi ed aventi rilevante estensione rispetto a quella dell'unità abitativa di cui sono a servizio, si adotta un coefficiente pari a 0,30.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
garage (sub. 10)	22,98 mq	24,13 mq	1	24,13 mq
fondo (sub. 13)	4,26 mq	4,78 mq	1	4,78 mq
fondo (sub. 15)	5,50 mq	5,94 mq	1	5,94 mq
fondo (sub. 16)	7,87 mq	8,87 mq	1	8,87 mq
fondo (sub. 19)	4,24 mq	4,65 mq	1	4,65 mq
fondo (sub. 20)	4,24 mq	4,65 mq	1	4,65 mq
fondo (sub. 22)	5,19 mq	5,61 mq	1	5,61 mq
fondo (sub. 37)	5,80 mq	6,56 mq	1	6,56 mq
TOTALE				65,19 mq

- Unità abitativa al piano secondo sottotetto (sub. 35):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	19,32 mq	-	1	19,32 mq
camera da letto	13,23 mq	-	1	13,23 mq

bagno	7,21 mq	-	1	7,21 mq
bagno	4,77 mq	-	1	4,77 mq
disimpegno	2,89 mq	-	1	2,89 mq
soggiorno	39,21 mq	-	1	39,21 mq
sup. murature	-	11,27 mq	1	11,27 mq
locale sottotetto	23,26 mq	28,30 mq	0,3	8,49 mq
locale sottotetto	13,43 mq	16,89 mq	0,3	5,07 mq
locale sottotetto	25,37 mq	30,46 mq	0,3	9,14 mq
locale sottotetto	17,10 mq	21,29 mq	0,3	6,39 mq
terrazza	24,65 mq	24,65 mq	0,25	6,16 mq
terrazza	15,30 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq
terrazza	24,36 mq	24,36 mq	0,25	6,09 mq
TOTALE				143,06 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- il garage di cui il sub. 10 è risultato ingombro di materiale ed attrezzature edili verosimilmente di proprietà della società fallita, apparentemente prive di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario;
- i fondi di cui i sub. 13, 16, 19 e 37 sono risultati inutilizzati, anche se parzialmente ingombri da materiali ed oggetti di proprietà di ignoti, apparentemente privi di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico degli aggiudicatari;
- il fondo di cui il sub. 15 è risultato utilizzato dal Sig. OMISSIS, senza titolo opponibile alla procedura;
- i fondi di cui i sub. 20 e 22 sono risultati utilizzati dai Sig.ri OMISSIS, senza titolo opponibile alla procedura;

- l'appartamento di cui il sub. 35 risulta utilizzato dalla Sig.ra OMISSIS che ha prodotto, quale titolo di utilizzo, un contratto di locazione del 1/07/2018, registrato a Perugia il 21/07/2018 al n. 6964 serie 3T, avente durata quadriennale, dal 1/07/2018 al 30/06/2022. Il contratto è stato stipulato erroneamente con il Sig. OMISSIS, quale proprietario dell'unità immobiliare (che invece è di proprietà della società fallita). Altra problematica, inoltre, riguarda l'identificazione catastale del bene, visto che si indica nel contratto una unità censita al foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 35, quando in realtà l'appartamento in oggetto è censito con la particella n. 1352 sub. 35. Si tratta quindi di un contratto contenente più di una imprecisione, di grande rilevanza, e si dubita fortemente che possa costituire un titolo valido e tantomeno opponibile alla procedura.

- **Palazzina via del Raku n. 16:**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di quattro edifici di caratteristiche in tutto simili, ubicate in zona collinare posta marginalmente all'abitato di Deruta, in comprensorio residenziale estensivo.

L'accesso alle porzioni del piano interrato avviene dalla corsia dei garage, che si apre su rampa di uso comune anche alla palazzina di cui il civico 10, e poi da vano scale condominiale; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio, che si sviluppa sul lato est.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2005-2008.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**foto da n. 68 a n. 69**).

Le porzioni poste all'interrato, sia quella destinata 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 m 2,60 circa, in difformità rispetto alle indicazioni delle planimetrie catastali (che riportano 2,50 m). Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi sono poi tre porzioni abitative di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, rappresentata da due unità al piano terra (sub. 25 e 27), con rata di giardino ad uso esclusivo, ed una al piano primo (sub. 31). Il bilocale di cui il sub. 25, attualmente occupato senza titolo (a seguito di sottoscrizione di scrittura di prenotazione di immobile), comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e rata di giardino esclusiva. Il monolocale di cui il sub. 27, attualmente utilizzato senza titolo (a seguito di contratto preliminare di compravendita), comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno e piccola rata frontale di giardino ad uso esclusivo, posta a lato dell'ingresso condominiale. Il bilocale di cui il sub. 31, attualmente occupato senza titolo (a seguito di sottoscrizione di contratto preliminare di compravendita), comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo. 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 portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane esterne in alluminio di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gresu monocottura nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. I bagni risultano ben accessoriati ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. Il giardino del sub. 25 è interamente pavimentato e delimitato da fioriere e recinzione; quello del sub. 27 è recintato ed inerbito, in stato di abbandono.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 70 a n. 97**).

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 si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25; per i giardini esclusivi e lastrici scoperti si utilizzato il coefficiente di ponderazione pari a 0,15.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
fondo (sub. 13)	4,46 mq	5,00 mq	1	5,00 mq
fondo (sub. 14)	5,19 mq	5,61 mq	1	5,61 mq
fondo (sub. 16)*	13,26 mq	14,96 mq	1	14,96 mq
fondo (sub. 17)	10,91 mq	12,32 mq	1	12,32 mq
fondo (sub. 18)	4,52 mq	4,95 mq	1	4,95 mq
fondo (sub. 19)	4,52 mq	4,95 mq	1	4,95 mq
fondo (sub. 22)	5,19 mq	5,61 mq	1	5,61 mq
fondo (sub. 23)	5,19 mq	5,61 mq	1	5,61 mq
TOTALE				60,13 mq

* Si indica la sola superficie che oggi fa effettivamente parte dell'unità immobiliare così come configurata; infatti se si considerasse la planimetria catastale, vi sarebbe nella consistenza anche una ulteriore porzione, corrispondente alla zona terminale dell'attuale corridoio condominiale. Ai fini della stima, tuttavia, si ritiene opportuno considerare, cautelativamente, la sola superficie delimitata dalla porta esistente, separata dal corridoio condominiale.

- Unità abitativa al piano terra (sub. 25, graffato a part. 1360):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	13,88 mq	-	1	13,88 mq
bagno	5,79 mq	-	1	5,79 mq
disimpegno	1,68 mq	-	1	1,68 mq
soggiorno-cucina	25,42 mq	-	1	25,42 mq
superficie murature	-	5,82 mq	1	5,82 mq
giardino pavimentato	25,46 mq	26,00 mq	0,15	3,90 mq
TOTALE				56,49 mq

- Unità abitativa al piano terra (sub. 27, graffato a part. 1364):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
ingresso-soggiorno-cucina	23,83 mq	-	1	23,83 mq
bagno	4,20 mq	-	1	4,20 mq
superficie murature	-	3,90 mq	1	3,90 mq
giardino	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq
TOTALE				35,53 mq

- Unità abitativa al piano primo (sub. 31):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
cucina-soggiorno	26,04 mq	-	1	26,04 mq
disimpegno	1,44 mq	-	1	1,44 mq
camera da letto	13,48 mq	-	1	13,48 mq
bagno	4,14 mq	-	1	4,14 mq

superficie murature		5,82 mq	1	5,82 mq
terrazzo	7,55 mq	7,55 mq	0,25	1,89 mq
TOTALE				52,81 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- tutti fondi sono risultati inutilizzati, anche se parzialmente ingombri da materiali ed oggetti di proprietà di ignoti, privi di valore commerciale; in particolare il fondo di cui il sub. 22 presenta una rilevante quantità di materiale edile e residui di cantiere; l'onere dello smaltimento resta a carico degli aggiudicatari;
- l'appartamento di cui il sub. 25 risulta utilizzato, in base a quanto dichiarato dal Sig. OMISSIS, con comodato verbale gratuito, non opponibile alla procedura, derivante da una scrittura privata di prenotazione di immobile, riguardante maggiore consistenza di beni, risalente al 19/10/2006;
- l'appartamento di cui il sub. 27 risulta utilizzato senza titolo opponibile nei confronti del Fallimento, ma in conseguenza di un contratto preliminare di compravendita, stipulato dalla società fallita con OMISSIS, riguardante maggiore consistenza di beni, risalente al 10/08/2015.
Il possesso al promissario Acquirente era stato concesso con scrittura privata del 15/09/2015.
- l'appartamento di cui il sub. 31 risulta utilizzato dal Sig. OMISSIS senza titolo opponibile alla procedura, in conseguenza di un contratto preliminare di compravendita (e permuta) datato 15/03/2006;
- **Palazzina via del Raku n. 20**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di quattro edifici

di caratteristiche in tutto simili, ubicate in zona collinare posta marginalmente all'abitato di Deruta, in comprensorio residenziale estensivo (**foto n. 98**).

L'accesso alle porzioni del piano interrato avviene dalla corsia dei garage, che si apre su rampa di uso comune anche alla palazzina di cui il civico 22, e poi da vano scale condominiale; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio, che si sviluppa sul lato est.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2006-2010.

Le porzioni poste all'interrato, sia quella destinata 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 m 2,60-2,65 circa, in difformità rispetto alle indicazioni delle planimetrie catastali (che riportano 2,50 m). Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi è poi una porzione abitativa di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, rappresentata da un appartamento posto al piano primo (sub. 34). Esso, attualmente occupato in forza di contratto di locazione, comprende un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, guardaroba, tre camere e due terrazzi; è dotato 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 portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane esterne in alluminio di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. I bagni risultano ben accessoriati ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 99 a n. 124**).

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 si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25; detto coefficiente sale a 0,35 per le porzioni di terrazzo coperte e chiuse su tre lati.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
garage (sub. 15)	28,79 mq	30,86 mq	1	30,86 mq
garage (sub. 18)	20,21 mq	22,21 mq	1	22,21 mq
garage (sub. 19)	38,88 mq	41,70 mq	1	41,70 mq
fondo (sub. 24)	5,54 mq	5,99 mq	1	5,99 mq
fondo (sub. 27)	2,95 mq	3,47 mq	1	3,47 mq
fondo (sub. 28)	5,22 mq	5,96 mq	1	5,96 mq
fondo (sub. 30)	4,97 mq	5,38 mq	1	5,38 mq
TOTALE				115,57 mq

- Unità abitativa al piano primo (sub. 34):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	11,82 mq	-	1	11,82 mq
camera da letto	8,74 mq	-	1	8,74 mq
camera da letto	12,53 mq	-	1	12,53 mq
bagno	5,95 mq	-	1	5,95 mq
bagno	4,25 mq	-	1	4,25 mq

guardaroba	3,56 mq	-	1	3,56 mq
cucina	7,43 mq	-	1	7,43 mq
disimpegno	7,65 mq	-	1	7,65 mq
ingresso - soggiorno	28,10 mq	-	1	28,10 mq
superficie murature	-	12,60 mq	1	12,60 mq
terrazzo	6,72 mq	6,72 mq	0,25	1,68 mq
terrazzo coperto	5,37 mq	5,37 mq	0,35	1,88 mq
terrazzo	14,21 mq	14,21 mq	0,25	3,55 mq
TOTALE				109,74 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- il garage sub. 15 risulta utilizzato senza titolo opponibile dalla Sig.ra OMISSIS, che è locataria di unità abitativa nel medesimo palazzo (sub. 34) come precisato più avanti.
- i garage sub. 18 e 19 risultano completamente ingombri da materiale, oggetti ed arredi che il OMISSIS ha dichiarato essere di proprietà della società fallita. Si tratta per lo più e per quanto è stato possibile ricavare da sommaria visione di oggetti in cattivo stato ed in disuso, apparentemente privi di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico degli aggiudicatari.
- tutti fondi sono risultati inutilizzati.
- l'appartamento di cui il sub. 34 risulta utilizzato dalla Locataria Sig.ra OMISSIS, titolare di contratto di locazione registrato a Perugia il 20/06/2017 al n. 6501 serie 3T. Si dichiara nel contratto una durata quadriennale, anche se erroneamente viene indicato un periodo di cinque anni, dal 1/07/2017 al 30/06/2022; canone mensile di € 430,00; come già detto la Sig.ra OMISSIS utilizza anche il garage di cui il sub. 15, senza titolo.

- **Palazzina via del Raku n. 22**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di quattro edifici di caratteristiche in tutto simili, ubicate in zona collinare posta marginalmente all'abitato di Deruta, in comprensorio residenziale estensivo (**foto n. 125**).

L'accesso alle porzioni del piano interrato avviene dalla corsia dei garage, che si apre su rampa di uso comune anche alla palazzina di cui il civico 20, e poi da vano scale condominiale; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio, che si sviluppa sul lato est.

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2006-2010.

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 m 2,65-2,70 circa, in difformità rispetto alle indicazioni delle planimetrie catastali (che riportano 2,50 m). Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi sono poi due porzioni abitative di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, rappresentate da un bilocale posto al piano terra (sub. 35), con rata di giardino esclusivo (part. 1513) ed un bilocale posto al piano primo (sub. 36). Il primo, attualmente chiuso ed inutilizzato, comprende un ingresso-soggiorno-cucina ed un bagno. E' dotato di impianti generali con adduzione di acqua da acquedotto e gas metano da condotta pubblica; l'impianto di riscaldamento è autonomo, ma manca il generatore termico. E' presente videocitofono e portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e persiane esterne in alluminio di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La

pavimentazione è in piastrelle di gres; il bagno risulta ben accessoriato ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. Il secondo presenta dotazioni in tutto simili, è attualmente utilizzato in forza di contratto di locazione, come si dirà meglio in seguito.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 126 a n. 155**).

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 si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25; per le rate di giardino di proprietà ed uso esclusivo si utilizza il coefficiente pari a 0,15.

- Locali al piano interrato:

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
garage (sub. 8)	22,17 mq	24,26 mq	1	24,26 mq
garage (sub. 13)	22,70 mq	24,36 mq	1	24,36 mq
garage (sub. 14)	22,83 mq	24,10 mq	1	24,10 mq
garage (sub. 15)	45,63 mq	47,65 mq	1	47,65 mq
garage (sub. 16)	38,82 mq	41,46 mq	1	41,46 mq
fondo (sub. 17)	4,25 mq	4,78 mq	1	4,78 mq
fondo (sub. 19)	5,18 mq	5,61 mq	1	5,61 mq
fondo (sub. 25)	2,94 mq	3,46 mq	1	3,46 mq
TOTALE				175,68 mq

- Unità abitativa al piano terra (sub. 35 graffato a part. 1513):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	14,53 mq	-	1	14,53 mq
disimpegno	2,04 mq	-	1	2,04 mq
bagno	5,75 mq	-	1	5,75 mq
soggiorno-cucina	20,83 mq	-	1	20,83 mq
superficie murature	-	6,18 mq	1	6,18 mq
giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,15	9,0 mq
TOTALE				58,33 mq

- Unità abitativa al piano primo (sub. 36):

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	13,21 mq	-	1	13,21 mq
soggiorno-cucina	16,06 mq	-	1	16,06 mq
bagno	3,57 mq	-	1	3,57 mq
superficie murature	-	4,61 mq	1	4,61 mq
terrazzo	2,67 mq	2,67 mq	0,25	0,67 mq
TOTALE				38,12 mq

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- i garage sub. 8, 14, 15, 16 si presentano parzialmente ingombri di materiali, attrezzature e residui di cantiere; dovrebbe trattarsi di materiale lasciato al termine della costruzione della palazzina, ormai apparentemente privo di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico dei futuri aggiudicatari.
- il garage sub. 13, unitamente al fondo sub. 19, risulta utilizzato dalla Sig.ra OMISSIS,

avendo Ella sottoscritto un preliminare di compravendita, come scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Pettinacci con rep. 264814/60181 del 13/03/2017, trascritto a Perugia al n. 5002 di formalità del 15/03/2017.

- il fondo di cui il sub. 25 e l'unità di cui il sub. 35 risultano chiusi ed inutilizzati.
- l'appartamento di cui il sub. 36, unitamente al fondo sub. 17, risulta utilizzato da Terzi, senza titolo opponibile nei confronti del Fallimento, ma in conseguenza di un contratto preliminare di compravendita, stipulato dalla società fallita con OMISSIS, riguardante maggiore consistenza di beni, risalente al 10/08/2015. Il possesso al promissario Acquirente era stato concesso con scrittura privata del 15/09/2015.

A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 21 - visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via del Raku**).

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

Le palazzine di cui ai civici 10 e 16 sono amministrate da "OMISSIS" quelle di cui ai civici 20 e 22 sono invece amministrate da "Studio OMISSIS".

Condominio di via del Raku civici 10 - 16:

A seguito di richiesta da parte dello scrivente inviata a mezzo pec il 18/05/20 l'Amministratore ha inviato in data 15/06 e 16/06/2020 copia del regolamento di condominio, delle tabelle millesimali del condominio nonché di quelle del supercondominio (che comprende anche le due ulteriori palazzine di cui ai civici 20 e 22).

Non ha fornito indicazioni, tuttavia, sulle altre richieste formulate e relative ad eventuali cause in corso, problematiche in essere e spese straordinarie già deliberate.

Quanto alle quote di proprietà sulle parti comuni, dalla lettura delle tabelle millesimali, in riferimento alle porzioni immobiliari di proprietà del fallimento, si ricava quanto segue:

- Palazzina via del Raku n. 10:

part.	sub.	sup. virtuale	millesimi generali di proprietà	millesimi scala	millesimi scala/ascensore	millesimi garage
1352	10	6,624 mq	3,295	6,533	7,308	56,580
1352	13	1,238 mq	0,616	1,221	1,365	10,575
1352	15	1,613 mq	0,802	1,591	1,780	13,778
1352	16	2,218 mq	1,103	2,187	2,447	18,945
1352	19	1,210 mq	0,602	1,193	1,335	10,335
1352	20	1,210 mq	0,602	1,193	1,335	10,335
1352	22	1,498 mq	0,745	1,477	1,653	12,795
1352	35	96,782 mq	48,147	95,450	153,786	-
1352	37	1,728 mq	0,860	1,704	1,906	14,760

- Palazzina via del Raku n. 16:

part.	sub.	sup. virtuale	millesimi generali di proprietà	millesimi scala	millesimi scala/ascensore	millesimi garage
1358	11	8,064 mq	4,012	8,095	9,050	70,034
1358	13	1,238 mq	0,616	1,243	1,389	10,752
1358	14	1,498 mq	0,745	1,504	1,681	13,010
1358	16	3,744 mq	1,863	3,758	4,202	32,516
1358	17	2,880 mq	1,433	2,891	3,232	25,012
1358	18	1,210 mq	0,602	1,215	1,358	10,509
1358	19	1,210 mq	0,602	1,215	1,358	10,509
1358	22	1,613 mq	0,802	1,619	1,810	14,009
1358	23	1,613 mq	0,802	1,619	1,810	14,009
1358	25	38,791 mq	19,298	38,940	27,615	-
1358	27	23,860 mq	11,870	23,952	16,986	-
1358	31	37,408 mq	18,610	37,552	34,366	-
1358	39	91,383 mq	45,461	91,734	144,716	-

Condominio di via del Raku civici 20 - 22:

A seguito di richiesta da parte dello scrivente inviata a mezzo pec il 18/05/2020, l'Amministratore ha inviato in data 09/09/2020 copia del regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali.

Ha fatto altresì presente che ad oggi non ci sono cause in corso né lavori straordinari

deliberati.

Quanto alle quote di proprietà sulle parti comuni, dalla lettura delle tabelle millesimali, in riferimento alle porzioni immobiliari di proprietà del fallimento, si ricava quanto segue:

- Palazzina via del Raku n. 20 (LOTTO o PALAZZINA 3):

part.	sub.	sup. virtuale	millesimi generali di proprietà	millesimi scala/ascensore	millesimi garage
1456	15	8,323	8,369	9,099	68,804
1456	18	5,849	5,881	6,394	48,352
1456	19	11,197	11,258	12,241	92,562
1456	24	1,572	1,581	1,719	12,995
1456	27	0,835	0,840	0,913	6,903
1456	28	1,492	1,500	1,631	12,334
1456	30	1,411	1,419	1,543	11,664
1456	34	81,730	82,178	74,718	-

- Palazzina via del Raku n. 22 (LOTTO o PALAZZINA 2):

part.	sub.	sup. virtuale	millesimi generali di proprietà	millesimi scala/ascensore	millesimi garage
1506	8	6,336	6,514	7,293	56,507
1506	13	6,512	6,695	7,496	58,077
1506	14	6,552	6,736	7,542	58,434
1506	15	13,107	13,476	15,087	116,894
1506	16	11,183	11,497	12,873	99,735
1506	17	1,212	1,246	1,395	10,809
1506	19	1,480	1,522	1,704	13,199
1506	25	0,832	0,855	0,958	7,420
1506	35	35,891	36,900	25,655	-
1506	36	26,316	27,056	24,934	-

Sono state fornite anche le quote millesimali afferenti il supercondominio, ovvero il complesso comprendente tutte e quattro le palazzine edificate in via del Raku.

- SUPERCONDominio:

n. civico	part.	sub.	sup. virtuale	millesimi generali di proprietà
10	1352	10	6,624 mq	1,666
10	1352	13	1,238 mq	0,311
10	1352	15	1,613 mq	0,406
10	1352	16	2,218 mq	0,558
10	1352	19	1,210 mq	0,304
10	1352	20	1,210 mq	0,304

10	1352	22	1,498 mq	0,377
10	1352	35	96,782 mq	24,338
10	1352	37	1,728 mq	0,435
16	1358	11	8,064 mq	2,028
16	1358	13	1,238 mq	0,311
16	1358	14	1,498 mq	0,377
16	1358	16	3,744 mq	0,942
16	1358	17	2,880 mq	0,724
16	1358	18	1,210 mq	0,304
16	1358	19	1,210 mq	0,304
16	1358	22	1,613 mq	0,406
16	1358	23	1,613 mq	0,406
16	1358	25	38,791 mq	9,755
16	1358	27	23,860 mq	6,000
16	1358	31	37,408 mq	12,016
16	1358	39	91,383 mq	22,981
20	1456	15	8,323 mq	2,093
20	1456	18	5,849 mq	1,471
20	1456	19	11,197 mq	2,816
20	1456	24	1,572 mq	0,395
20	1456	27	0,835 mq	0,210
20	1456	28	1,492 mq	0,375
20	1456	30	1,411 mq	0,355
20	1456	34	81,730 mq	20,553
22	1506	8	6,336 mq	1,593
22	1506	13	6,512 mq	1,638
22	1506	14	6,552 mq	1,648
22	1506	15	13,107 mq	3,296
22	1506	16	11,183 mq	2,812
22	1506	17	1,212 mq	0,305
22	1506	19	2,177 mq	0,547
22	1506	25	0,832 mq	0,209
22	1506	35	35,891 mq	9,026
22	1506	36	26,316 mq	6,618

A complemento descrittivo si rimanda alla documentazione fornita dagli Amministratori di Condominio e supercondominio (**All. n. 22 - corrispondenza con Amministratori di Condominio via del Raku**).

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Al momento dell'acquisto l'area su cui poi sarebbero state realizzate le quattro palazzine oggi presenti corrispondeva a pendice collinare inerbita; risultavano realizzate (od in corso di

realizzazione) solo le tre palazzine ubicate più a valle, nel tratto iniziale di via del Raku (per le quali la lottizzazione era stata approvata fin dal 1997).

Nell'atto di acquisto si dà comunque conto che, ancorché il terreno fosse utilizzabile solo dopo l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, era stata già rilasciata dal Comune di Deruta la autorizzazione alla lottizzazione.

Con D.C.C. n. 103 del 30/09/2004 è avvenuta la adozione del piano attuativo di iniziativa privata per la lottizzazione stralcio di un'area a scopo edilizio.

In seguito, con atto n. 7 del 18/01/2005 del Consiglio Comunale, è stata accolta la domanda di lottizzazione e con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 34793/5838 del 15/04/2005 (trascritto a Perugia, in data 27/04/05, al n. 8150 di formalità) sottoscritta la convenzione per la lottizzazione dell'intero comparto "C1", con le particelle da n. 1254 a n. 1275 nonché la particella n. 1277 del foglio 12 (**All. n. 23 - copia convenzione atto Dr. Lemmi rep.34793/5838**).

La convenzione di cui sopra prevede l'obbligo di cessione gratuita di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 della convenzione stessa (strada di lottizzazione, cordonatura e relative sistemazioni, spazi di sosta e parcheggio, spazi di verde pubblico, rete di fognatura, rete di pubblica illuminazione, rete utenze generali, ecc.), con le specifiche di cui all'art. 3 e seguenti degli elaborati tecnici.

In realtà tale cessione ad oggi non è avvenuta e peraltro, per quanto è stato possibile verificare presso gli uffici competenti, non è avvenuto neppure il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione; anzi l'Ente comunale avrebbe già attivato le procedure per l'escussione della fidejussione, stante il mancato completamento delle stesse.

Con D.C.C. n. 79 del 28/09/2007 è stata adottata la variante n. 1 al piano attuativo di iniziativa privata (**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**).

Riguardo poi alla edificazione delle quattro palazzine, si può aggiungere che:

- Le prime due palazzine realizzate (quelle corrispondenti alle particelle n. 1352 e 1358) sono state edificate in forza di **Permesso di costruire n. 44/2005 del 15/09/2005** e successiva variante di cui il **Permesso di costruire n. 140/2006 del 12/02/2007**. Il collaudo statico è stato presentato al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia ed acquisito con prot. 106232 del 23/03/2007. L'agibilità è stata autorizzata con **certificato del 21/04/2009** e riguarda l'intera consistenza delle palazzine di cui le particelle n. 1352 e 1358 (**All. n. 25 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 10 e 16**).
- Le altre due palazzine (quelle corrispondenti alle particelle n. 1456 e 1506) sono state edificate in forza di **Permesso di costruire n. 148/2005 del 13/07/2006, D.I.A. prot. 1989 del 2/02/2007**, successiva variante in corso d'opera di cui il **Permesso di costruire n. 12/2010 del 1/06/2010** ed infine **D.I.A. prot. 8470 del 11/06/2010**. Il deposito del progetto per i lavori al Servizio Controllo Costruzioni è avvenuto con prot. 195083 del 22/06/2007; il collaudo statico a strutture ultima è invece stato depositato con prot. 344219 del 24/08/2010. E' stata rintracciata anche copia del certificato di prevenzione incendi prot. 10285 del 24/06/2009. L'agibilità è stata autorizzata con **certificato del 3/05/2011** e riguarda l'intera consistenza delle palazzine di cui le particelle n. 1456 e 1506 (**All. n. 26 - copia documenti fascicoli edilizi palazzine via del Raku n. 20 e 22**).

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

- per quanto riguarda le palazzine di cui ai civici 10 e 16 l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il P.d.C. n. 140/2006. Analizzando le tavole di progetto si nota che, per quanto riguarda il civico 10 (particella n. 1352) vi è una difformità al piano interrato rappresentata dal fatto che le attuali porzioni di cui i sub. 37 e 38 (quest'ultimo alienato con atto del 6/06/2007) dovevano costituire in realtà una unica unità immobiliare (indicata nella tavola come "fondo

9"). Peraltro anche nel certificato di agibilità si parla di "dodici fondi di abitazione". In ogni caso la porzione di cui il sub. 38 non è andata a costituire una ulteriore unità autonoma, ma la parte terminale di un garage (sub. 12) dal quale avviene inevitabilmente l'accesso. Dunque si ritiene che si tratti di una modifica interna e che il numero generale delle unità immobiliari non abbia subito modifiche sostanziali. D'altra parte il sub. 38 risulta accatastato fin dalla costituzione al C.F. dell'edificio, risalente al 2007, ed è stato oggetto di alienazione nello stesso anno, mentre l'agibilità è stata rilasciata due anni dopo. Per quanto riguarda invece l'unità abitativa del piano secondo sottotetto (sub. 35) si nota sostanziale conformità nella distribuzione dei vani, tuttavia la tavola di progetto indica la presenza di tramezzature (atte a separare le porzioni di vani caratterizzate da altezza più ridotta) che nella realtà non sono state mai realizzate. La planimetria catastale peraltro risulta conforme allo stato attuale, ovvero non indica la presenza delle tramezzature nelle due camere e nel soggiorno-pranzo. Ciò comporta che la superficie utile interna risulti di fatto superiore a quella autorizzata (di circa 8 mq) ed includa anche le porzioni di vani aventi altezza interna inferiore a 2 mq. Si tratta di difformità interna, della quale comunque occorre tenere conto ai fini del giudizio di stima. Relativamente al civico 16 (particella n. 1358) vi è una difformità al piano interrato rappresentata dal fatto che il fondo di cui il sub. 16 nella realtà mostra una superficie utile inferiore a quella indicata sia nel progetto che nella planimetria catastale poiché la porta è stata realizzata in diversa posizione, a filo con la parete longitudinale. Ne risulta una superficie utile inferiore di 1 mq circa. Di ciò occorre tenere conto nel giudizio di stima. In particolare si ritiene opportuno, ai fini della stima, prendere in considerazione la sola porzione oggi delimitata dalla porta esistente, considerando che l'ulteriore porzione oggi rientrante tra le cose condominiali, potrebbe essere riaccorpata spostando la porta, ma i costi della modifica sarebbero sostanzialmente equivalenti al valore della porzione stessa. Quanto alle porzioni del piano terra, salvo piccole modifiche interne, vi è sostanziale conformità tra

quanto autorizzato, realizzato ed accatastato; lo stesso dicasi per l'unità abitativa del primo piano. Anche in questo caso tutte le porzioni risultano agibili fin dal 2009.

- per quanto riguarda le palazzine di cui ai civici 20 e 22 l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la D.I.A. prot. 8470 del 2010. Analizzando le tavole di progetto si nota, per quanto riguarda il civico 20 (particella n. 1456) una sostanziale conformità delle porzioni del piano interrato rispetto a quanto autorizzato ed accatastato. Per quanto riguarda l'unità abitativa del piano primo si nota una sostanziale conformità. Relativamente al civico 22 (particella n. 1506) le porzioni del piano interrato risultano sostanzialmente conformi rispetto a quanto autorizzato ed accatastato. Quanto alle porzioni del piano terra e primo, vi è sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato. Tutte le porzioni risultano agibili fin dal 2011.

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).

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 alla procedura fallimentare.

Quanto alle caratteristiche negative, che incidono sulla determinazione del valore effettivo del bene (**detrazioni**) si segnalano solo lievi difformità interne per i sub. 35 e 37 della particella n. 1352 e per il sub. 16 della particella n. 1358.

Quanto alle caratteristiche positive (**aggiunte**) non se ne segnalano in particolare; tuttavia ai fini dell'identificazione del valore medio ordinario occorre tenere conto del fatto che le palazzine sono state edificate in una zona avente un certo pregio per la favorevole esposizione

collinare e per il contesto circostante.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, pertanto, si ritiene che vi sia una sostanziale equivalenza, fatte salve le precisazioni di cui sopra.

Identificato un valore medio ordinario di riferimento pari ad €/mq 1.000,00, si applicano valori effettivi di stima che tengono conto delle caratteristiche specifiche delle porzioni in riferimento a livello di piano, consistenza, esposizione, stato, ecc.

Lo stesso dicasi per la presenza di piccole difformità già in precedenza evidenziate.

Tenuto conto della numerosità delle porzioni, per motivi di praticità, le risultanze del giudizio di stima vengono riportate nella allegata tabella estimativa (**All. n. 27 - Tabella riepilogativa - Giudizio di stima delle porzioni immobiliari in via del Raku**).

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 4 è risultato pari ad € 659.865,33, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 660.000,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

- Porzioni in via del Raku n. 10:

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 unico lotto la porzione abitativa e l'unica porzione a destinazione garage, stante la complementarietà tra le due.

Si preferisce poi mantenere in lotti separati tutti i piccoli locali uso fondo, a motivo del fatto che vi sono numerose unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 8 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 10, LOTTO N. 11, LOTTO N. 12, LOTTO N. 13, LOTTO N. 14, LOTTO N. 15, LOTTO N. 16 e LOTTO N. 17.**

- Porzioni in via del Raku n. 16:

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 accorpare, nella formazione dei lotti, a ciascuna unità immobiliare abitativa un locale uso fondo all'interrato, stante la complementarietà tra i beni.

Si preferisce poi mantenere in lotti separati i restanti locali uso fondo, a motivo del fatto che vi sono numerose unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 8 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 18, LOTTO N. 19, LOTTO N. 20, LOTTO N. 21, LOTTO N. 22, LOTTO N. 23, LOTTO N. 24 e LOTTO N. 25.**

- Porzioni in via del Raku n. 20:

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 accorpare, nella formazione dei lotti, all'unità abitativa il garage che il Locatore della stessa sta già utilizzando.

Per il resto è preferibile mantenere in lotti separati i restanti garage ed i restanti locali uso fondo, a motivo del fatto che vi sono numerose unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 7 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 26, LOTTO N. 27, LOTTO N. 28, LOTTO N. 29, LOTTO N. 30, LOTTO N. 31 e LOTTO N. 32.**

- Porzioni in via del Raku n. 22:

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 accorpare, nella formazione dei lotti, alle unità abitative anche le porzioni ad uso garage, poiché complementari e sinergiche. Inoltre, nel caso dell'appartamento sub. 36, vi si accorpa anche il fondo sub. 17, che vi era stato abbinato già nel preliminare di compravendita, culminato poi con scrittura privata di consegna dei beni risalente al 2015.

Caso a parte riguarda le porzioni sub. 13 e 19, che è opportuno mantenere accorpate in un unico lotto, visto che hanno uno stesso utilizzatore, già titolare di contratto preliminare di compravendita, trascritto fin dal 2017.

Per il resto è preferibile mantenere in lotti separati i restanti garage ed i restanti locali uso fondo, a motivo del fatto che vi sono numerose unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 6 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 33, LOTTO N. 34, LOTTO N. 35, LOTTO N. 36, LOTTO N. 37 e LOTTO N. 38.**

CESPITE N. 9

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN DERUTA,

VIA DEL RAKU

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 12** è la seguente:

part.	qualità	classe	superficie catastale	R.D.	R.A.
1598	seminativo	3	Ha 0.76.98	€ 25,84	€ 27,83

PROPRIETÀ:

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

Provenienza immobiliare:

L'area in oggetto, unitamente a maggiore consistenza di beni, in parte nel frattempo alienata, è stata acquistata con atto Notaio Dr. Adriano Crispolti rep. 46355/12711 del 30/09/2002, trascritto a Perugia al n. 18106 di formalità il 24/10/2012.

La proprietà fino al 2002 era in capo alla Sig.ra OMISSIS, cui i beni erano pervenuti in parte per successione dai genitori e, da ultimo, con atto di divisione Notaio Dr. Ludovici rep. 68969 del 19/06/1991, trascritto a Perugia il 1/07/1991 al n. 9135 di formalità.

La attuale particella deriva, per frazionamenti successivi, dalla originaria particella n. 1036, acquistata con l'atto del 2002 (**vedi allegato n. 20 - provenienza terreni via del Raku**).

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile collinare, di forma irregolare allungata, disposto su pendice esposta ad ovest-nordovest, ad una altitudine compresa tra 190 e 220 m s.l.m. circa. Si presenta incolto ed in stato di abbandono, in parte occupato da soprassuolo arboreo, con latifoglie d'alto fusto autoctone.

Ai fini della stima si considera la superficie catastale della particella, come da visura catastale, pari a mq 7.698.

A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 45 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**) ed al servizio fotografico (**foto da n. 452 a n. 459**).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto è stato possibile verificare, l'appezzamento di terreno risulta libero ed inutilizzato.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Dal CDU rilasciato dal Comune di Deruta in data 11/08/2020 si ricava che la particella di terreno in oggetto ricade in minima parte in strada di P.R.G. e per il resto in ambito urbano di trasformazione prevalentemente residenziale e integrato di primo impianto - zona "C1" area estensiva.

Si tratta di area utilizzabile solo dopo l'approvazione di piano attuativo, che per l'area predetta non risulta essere stato mai presentato.

Detta tipologia di aree è trattata all'art. 36 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa.

Dalla lettura del CDU predetto si ricava anche che:

- il terreno ricade in zona sismica e quindi è soggetto alle prescrizioni della L. 67/74;
- ricade in area soggetta a vincolo per la tutela dei beni paesaggistici, relativamente alle aree boscate, ricadendo in parte all'interno di area boscata
- ricade in zona soggetta al vincolo idrogeologico
- è ricompreso all'interno di area ad elevata diversità floristico-vegetazionale "classe 1";
- è ricompreso in parte nell'inventario dei movimenti franosi presunti e movimenti franosi di cui al PRG 2008.

A complemento descrittivo si allega copia del CDU e di estratti di tavole ed NTA del PRG vidente (**All. n. 46 - copia CDU ed estratti di P.R.G. - via del Raku - Deruta**).

GIUDIZIO DI STIMA:

In generale pesa fortemente sul giudizio di stima l'attuale andamento del mercato immobiliare, che già da alcuni anni determina scarsissima vivacità se non addirittura stagnazione totale del mercato delle aree edificabili.

Ciò sia per la diffusa presenza sul mercato di unità immobiliari - finite od in corso di costruzione - invendute, sia per la difficoltà di accesso al credito e scarsa liquidità circolante. È ovvio che tale situazione penalizza soprattutto aree edificabili di medie e grandi dimensioni, per le quali è più rilevante l'entità ed il tempo di anticipazione del capitale.

Nel caso in oggetto, inoltre, si ha l'ulteriore complicità dovuta al fatto che l'appezzamento di proprietà del Fallimento non è immediatamente disponibile per l'edificazione, ricadendo in zona di ampliamento, per la quale occorre stipulare preliminarmente una convenzione con il Comune di Deruta.

L'appetibilità risulta quindi, se possibile, ancora più contenuta e limitata, a causa dei lunghi tempi e difficoltà connesse con l'elaborazione e stipula di convenzione con il Comune di Deruta, che coinvolga il comparto delimitato dal P.R.G.

Ciò premesso, le principali caratteristiche positive (aggiunte) di cui si deve tenere conto nell'identificazione del valore unitario di stima sono:

- favorevole esposizione e posizione in zona collinare;

Le principali caratteristiche negative (detrazioni) di cui si deve tenere conto nell'identificazione del valore unitario di stima sono:

- sfavorevole andamento del mercato immobiliare, come già sopra premesso;

- presenza di vincoli di tipo ambientale ed idrogeologico;

- sfavorevole conformazione dell'area, di forma stretta ed allungata;

- presenza di soprassuolo arboreo, che di fatto impedisce l'edificazione su vasta parte dell'appezzamento stesso;

- non immediata possibilità di edificazione.

In considerazione di tutto ciò si ricava che vi è una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte, tanto da spingere ad adottare valori unitari molto cautelativi, data la quasi totale stagnazione del mercato immobiliare di tali tipologie di beni.

Quali riferimenti per la stima, non esistendo prezzi comparabili riferiti ad aree similari compravendute in periodo recente, si possono utilizzare i valori indicati dal Comune di Deruta, a fini IMU, per le aree edificabili.

Detta tabella, per i terreni ricadenti in zona "C1", urbanizzati, indica un valore venale di €/mc 41,10, che di fatto corrisponde anche al valore a metroquadrato, visto che per l'ambito in oggetto l'indice territoriale è pari a 1 mc/mq.

L'incidenza ordinaria delle opere di urbanizzazione viene indicata pari ad €/mq 18,00. Pertanto, trattandosi di area non urbanizzata, il valore venale desumibile dalla tabella potrebbe

attestarsi intorno ad €/mq 23,10

Si tratta, come per tutti i Comuni della zona, di tabelle predisposte alcuni anni fa, i cui valori non vengono modificati da anni, poiché eventualmente e di certo, sarebbe soggetti a riduzione, anche consistente.

Inoltre, nel caso in oggetto, come già detto, pesano sfavorevolmente alcuni aspetti negativi che senz'altro rendono più difficoltoso e problematico lo sfruttamento edificatorio.

Ciò inevitabilmente incide sulla appetibilità commerciale dell'area e deve indurre ad adottare un valore unitario più basso di quello desumibili dalla tabella, riferibile a situazioni e condizioni ordinarie.

Avendo premesso ciò si ritiene opportuno applicare un valore di stima ottenuto deprezzando del 20 % quello ordinario tabellare, ovvero un valore di stima pari ad €/mq 18,50, attribuendo altresì il medesimo valore anche alla porzione, di estensione minimale, destinata a strada di P.R.G.

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

n. ord.	descrizione	consistenza	Valore unitario (€/mq o €/mc)	Valore totale
1	porzione edificabile, in zona omogenea "C1"	7.698 mq	€/mq 18,50	€ 142.413,00
TOTALE				€ 142.413,00

In definitiva **il valore complessivo del compendio è risultato pari ad €142.413,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad € 142.400,00**

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno non prevedere ulteriori frazionamenti dell'area edificabile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 73.**

* * * * *

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: Appezamento di terreno pianeggiante, sito in Torgiano, a nord della palazzina di via del Cipresso n. 5/C: € 2.700,00**
- 12) **Cespite 12: Appezamento di terreno edificabile sito in Collazzone, Frazione Collepepe: € 194.500,00**
- 13) **Cespite 13: Appezamento 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. 10

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 13**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa. Il tutto a confine con: parti comuni da più lati, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.400,00

LOTTO N. 11

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 15**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa. Il locale èparzialmente ingombro di materiale ed arredi in disuso, apparentemente prive di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS, stessa proprietà, s.a.

Valore: € 3.000,00

LOTTO N. 12

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 16**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa. Il locale èparzialmente ingombro di materiale ed arredi in disuso, apparentemente prive di valore commerciale, il cui smaltimento resta a

carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, stessa proprietà, OMISSIS, s.a.

Valore: € 4.400,00

LOTTO N. 13

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 19**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, 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 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa. Il locale è parzialmente ingombro di materiale ed arredi in disuso, apparentemente prive di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, stessa proprietà da più lati, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.300,00

LOTTO N. 14

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 20**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, 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 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture

minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa; è utilizzata da terzi senza alcun titolo. Il tutto a confine con: parti comuni da più lati, stessa proprietà, s.a.

Valore: € 2.300,00

LOTTO N. 15

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 22**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa; è utilizzata da terzi senza alcun titolo. Il tutto a confine con: parti comuni, stessa proprietà, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.800,00

LOTTO N. 16

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 Raku n. 10, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 37**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 16; la porzione, posta al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; altezza interna utile pari a m 2,60 circa; è inutilizzata ma rimasta ingombra di

arredi e materiali afferenti a precedente utilizzatore. La porzione risulta difforme dal punto di vista edilizio nel senso che, nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato formava, unitamente all'attiguo subalterno n. 38, già alienato prima del fallimento, un unico locale (ex sub. 21); occorrerà pertanto regolarizzazione edilizia. Il locale è parzialmente ingombro di materiale ed arredi in disuso, apparentemente prive di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, stessa proprietà, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.600,00

LOTTO N. 17

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 Deruta, via del Raku n. 10, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1352 sub. 10 e sub. 35**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vanoscale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 16; il garage, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa e risulta parzialmente ingombro di materiale ed attrezzature edili, in disuso, il tutto apparentemente privo di valore commerciale, con onere dello smaltimento a carico dell'aggiudicatario; l'unità abitativa, posta al piano secondo sottotetto, è composta da ingresso- soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, tre terrazzi e quattro locali sottotetto, aventi

accesso solo dalle terrazze. L'unità presenta dotazioni ordinarie, in discreto stato conservativo e manutentivo; l'altezza interna dei locali varia da un minimo di m 1,86 circa ad un massimo di m 3,12 circa; fanno eccezione i quattro locali uso ripostiglio, con accesso dalle terrazze a tetto, che hanno una altezza massima di 1,80 circa ed una minima di 0,60 circa. La porzione presenta difformità derivanti dalla mancata realizzazione di tramezzature interne, indicate nel progetto ma non inserite in planimetria catastale né presenti allo stato attuale. L'appartamento risulta attualmente occupato in forza di contratto recante indicazioni catastali erronee ed inoltre stipulato con soggetto non coincidente con la Società fallita e pertanto non avente titolarità sulla porzione stessa, quindi con titolo non opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 140.900,00

LOTTO N. 18

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 Deruta, via del Raku n. 16, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 13 e sub. 27, graffato alla particella n. 1364**, facenti parte di palazzina di maggioridimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. La rata di giardino di proprietà ed uso esclusivo è anche censita al C.T. al foglio n. 12 particella n. 1364, ente urbanodi superficie catastale pari a 24 mq. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa e risulta parzialmente ingombro di materiale ed attrezzature edili, in disuso, il tutto apparentemente privo di valore commerciale, con onere dello smaltimento a carico dell'aggiudicatario; l'unità

abitativa, posta al piano terra, è composta da monolocale con angolocottura, disimpegno, bagno e rata di giardino ad uso esclusivo, L'unità presenta dotazioni ordinarie, in mediocre stato conservativo e manutentivo; l'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento risulta attualmente utilizzato con titolo non opponibile alla procedura. Il tutto a confine con: parti comuni da più lati, OMISSIS, s.a.

Valore: € 34.500,00

LOTTO N. 19

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 Deruta, via del Raku n. 16, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 17 e sub. 25, graffato alla particella n. 1360**, facenti parte di palazzina di maggioridimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. La rata di giardino di proprietà ed uso esclusivo è anche censita al C.T. al foglio n. 12 particella n. 1360, ente urbanodi superficie catastale pari a 26 mq. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa; l'unità abitativa, posta al piano terra, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e rata di giardino ad uso esclusivo; presenta dotazioni ordinarie, in discreto stato conservativo e manutentivo; l'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento risulta attualmente occupato senza titolo opponibile, a seguito di sottoscrizione di scrittura di prenotazione di immobile. Il tutto a confine con: parti comuni OMISSIS, s.a.

Valore: € 57.000,00

LOTTO N. 20

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 Deruta, via del Raku n. 16, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n.1358 sub. 14 e sub. 31**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota suparti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, vanoscale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con la attigua palazzina di cui il civico 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa; l'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo; presenta dotazioni ordinarie, in discreto stato conservativo e manutentivo; l'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento risulta attualmente occupato senza titolo opponibile, a seguito di sottoscrizione di contratto preliminare di compravendita. Il tutto a confine con: OMISSIS s.a.

Valore: € 53.000,00

LOTTO N. 21

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 Raku n. 16, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 16**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atro, 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Il locale, attualmente inutilizzato, parzialmente ingombro di materiali ed arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario; presenta difformità catastale

ed edilizia per diversa ubicazione della porta di accesso. Il tutto a confine con: terrapieno, stessa proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 7.500,00

LOTTO N. 22

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 Raku n. 16, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 18**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Il locale è attualmente inutilizzato, parzialmente ingombro di materiali ed arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, s.a.

Valore: € 2.500,00

LOTTO N. 23

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 Raku n. 16, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 19**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e

finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Il locale è attualmente inutilizzato, parzialmente ingombro di materiali ed arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.a.

Valore: € 2.500,00

LOTTO N. 24

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 Raku n. 16, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 22**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Il locale è attualmente inutilizzato, parzialmente ingombro di materiali ed arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.800,00

LOTTO N. 25

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 Raku n. 16, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1358 sub. 23**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage,

vialeto 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 10; il fondo, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60 circa. Il locale è attualmente inutilizzato. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.800,00

LOTTO N. 26

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 Deruta, via del Raku n. 20, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n.1456 sub. 15 e sub. 34**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia 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 22; l'unità abitativa comprende un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, guardaroba, tre camere e due terrazzi. Dispone di dotazioni ordinarie e si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo; il garage, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa. L'unità abitativa è attualmente condotta in locazione con contratto avente durata dal 1/07/2017 al 30/06/2021; il garage è utilizzato senza titolo dall'Affittuario dell'unità abitativa. Il tutto a confine con: OMISSIS, s.a.

Valore: € 119.700,00

LOTTO N. 27

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 Deruta, via del Raku n. 20, censita

al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 18**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia 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 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava completamente ingombro di arredi dismessi e materiali in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 11.100,00

LOTTO N. 28

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 Deruta, via del Raku n. 20, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 19**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia 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 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava completamente ingombro di arredi dismessi e materiali in disuso, il tutto apparentemente privo di valore commerciale, con onere dello smaltimento che resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 20.900,00

LOTTO N. 29

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 Raku n. 20, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 24**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava chiuso ed inutilizzato, parzialmente ingombro di materiali ed arredi in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: terrapieno, OMISSIS da più lati, OMISSIS parti comuni, s.a.

Valore: € 3.000,00

LOTTO N. 30

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 Raku n. 20, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 27**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava chiuso ed inutilizzato. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 1.700,00

LOTTO N. 31

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 Raku n. 20, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 28**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava chiuso ed inutilizzato. Il tutto a confine con: terrapieno, parti comuni, OMISSIS, s.a.

Valore: € 3.000,00

LOTTO N. 32

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 Raku n. 20, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1456 sub. 30**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 22; il locale, posto al piano primo sottostrada, presenta dotazioni impiantistiche e finiture minimali; l'altezza interna utile è pari a m 2,60-2,65 circa; al momento del sopralluogo risultava chiuso ed inutilizzato. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS da più lati, OMISSIS, s.a.

Valore: € 2.700,00

LOTTO N. 34

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su accessorio sito in Deruta, via del Raku n. 22, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n.1506 sub. 14**, facente parte di una palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage. Il garage, avente altezza interna utile paria m 2,60-2,65 circa, presenta dotazioni minimali; Al momento del sopralluogo risultava ingombro da materiale ed attrezzatura edile in disuso, il tutto apparentemente privo di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS, stessa proprietà, s.a.

Valore: € 12.100,00

LOTTO N. 35

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso accessorio site in Deruta, via del Raku n. 22, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 13 esub. 19** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su particondominiali, quali ad esempio corsia 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 20. Sia il fondo che il garage, aventi altezza interna utile pari a m 2,60-2,65 circa, presentano dotazioni minimali; entrambi risultano occupati ed utilizzati da promissario acquirente, in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data 13/03/2017 e trascritto a Perugia al n. 5002 di formalità in data 15/03/2017. Il tutto a confine con: parti comuni OMISSIS, s.a.

Valore: € 15.000,00

LOTTO N. 37

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 Deruta, via del Raku n. 22, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1506 sub. 16** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2006-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune conla attigua palazzina di cui il civico 20. Il garage, posto al piano primo sottostrada, con accesso da rampa e corsia condominiale, ha altezza interna utile pari a m 2,60-2,65 circa, presenta dotazioni minimali e risulta parzialmente ingombro di materiali edili, in disuso, apparentemente privi di valore commerciale, con onere dello smaltimento che resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: parti comuni, stessa proprietà da più lati, OMISSIS, s.a.

Valore: € 20.700,00

LOTTO N. 73

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Deruta, via del Raku, censito al C.T. di detto Comune al **foglio n. 12 particella n. 1598**, di superficie catastale complessiva pari a mq 7.698. Trattasi di appezzamento di terreno collinare, di forma irregolare allungata, posto a lato di via del Raku, attualmente incolto ed in stato di abbandono, in parte occupato da soprassuolo arboreo. Il terreno ricade in minima parte in strada di P.R.G. e per il resto in ambito urbano di trasformazione, prevalentemente residenziale e integrato di primo impinato - zona "C1" - area estensiva. L'area è utilizzabile solo dopo approvazione di piano attuativo. Il tutto risulta libero ed è a confine con: strada di lottizzazione, OMISSIS, s.a.

Valore: € 142.400,00

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