

**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

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

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Dr.ssa Sara Trabalza,

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

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

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

### **PREMESSA**

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

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

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

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

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

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

## **OPERAZIONI PERITALI**

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

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

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

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

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

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

non è stata ancora prodotta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- presso il Comune di Marsciano le verifiche, concentrate sulla lottizzazione artigianale - industriale in Loc. Papiano Stazione, sono state svolte a seguito di istanze a mezzo pec del 18/10/2019; nelle settimane successive lo scrivente ha preso visione di tutti i fascicoli edilizi riguardanti i beni oggetto di stima, acquisendo copia della documentazione ritenuta importante ai fini dell'incarico, come si dirà meglio in seguito (**All. n. 7 - copia istanza di accesso agli atti Comune di Marsciano**).
- presso i Comuni di Collazzone, Deruta, Marsciano e Torgiano, sono stati richiesti ed acquisiti i certificati di destinazione urbanistica, svolgendo nel contempo tutte le opportune verifiche ed indagini sulla presenza o meno di vincoli a carico dei terreni oggetto di stima. La relativa documentazione ed i certificati sono citati nelle schede descrittive di ciascun cespite, rimandando ai relativi allegati.

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

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

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

# 1 - STIMA IMMOBILIARE

## 1.1 - PREMESSA METODOLOGICA:

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

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

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

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

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

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

edificio ex colonico collabente.

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

## **1.2 - CRITERI E METODI DI STIMA:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- per le porzioni a destinazione abitativa ed accessorie al **metroquadrato di superficie convenzionale vendibile (Scv)**. Ovvero, utilizzando, secondo i casi, i dati di cui le planimetrie catastali, gli elaborati progettuali e/o i rilievi effettuati sul posto, si è calcolata la consistenza immobiliare con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati peraltro anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

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

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

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

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

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

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

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

## 2 - SCHEDE TECNICO ESTIMATIVE

### CESPITE N. 1

UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO ED ACCESSORIO FACENTI PARTE DELLA

PALAZZINA IN DERUTA, VIA TIBERINA SUD N. 12/L E 12/O

Si tratta in totale di n. 2 unità immobiliari catastali, di cui una a destinazione abitativa e l'altra corrispondente a piccolo corpo di fabbrica edificato in aderenza all'edificio principale, ad uso bagno e antibagno.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità predette, facenti parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, con porzione a destinazione commerciale al piano terra, sono identificate al **foglio 4** del Comune di Deruta, come qui di seguito:

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
104	29	A/2	2	4 vani	64 - 72 mq	€ 320,20	abitazione
506	-	C/2	10	7 mq	10 mq	€ 15,18	bagno e antibagno

La porzione immobiliare di cui la part. n. 506 del Catasto Fabbricati corrisponde anche alla particella n. 506 del C.T., ente urbano di superficie catastale pari a mq 9, ottenuta dalla originaria particella n. 485, con frazionamento prot. n. 316364 del 21/10/2003. Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, ed in particolare:

- quanto all'abitazione i diritti sull'area di cui la particella n. 505 del foglio n. 4 e di cui il subalterno 2 della particella n. 484 del medesimo foglio, ad uso parcheggio e piazzale di manovra; sul subalterno n. 23 della particella n. 104, corrispondente alla doppia rampa di scale esterna, alla loggia ed al pianerottolo del piano primo; sul subalterno n. 6 della particella n. 104, corrispondente alle rampe di scale interne che collegano il primo ed il secondo piano.

- quanto alla piccola porzione ad uso bagno ed antibagno, che di fatto costituisce parte integrante dell'unità ad uso commerciale con accesso dal civico 12/L, i diritti sull'area di cui la particella n. 505 del foglio n. 4 e di cui il subalterno 2 della particella n. 484 del medesimo foglio, ad uso parcheggio e piazzale di manovra.

Altro bene condominiale, di utilizzo comune con tutti i subalterni della particella n. 104, corrispondente a rampa e strada di accesso dalla pubblica via, costituente anche viabilità di accesso all'area di cui la particella n. 475, è rappresentato dall'area di cui la particella n. 477 del foglio n. 4, censito al C.F. come "area urbana", ancora impropriamente intestato alla Società fallita benché corrispondente, come detto, a bene condominiale.

#### **PROPRIETÀ:**

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

#### **Provenienza immobiliare:**

La porzione terra-cielo di edificio di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, con area circostante pertinenziale, è stata acquistata dalla società fallita con atto Notaio Dr. Crispolti rep. 45303/12161 del 19/12/2001, trascritto a Perugia il 21/12/2001 ai n. 19206 e 19207 di formalità. All'epoca le porzioni edificate erano censite con i subalterni 15 (laboratorio al piano terra), 9 e 19 (appartamenti in costruzione, ai piani primo e secondo). L'area circostante era censita come particella n. 476 (attuali particelle n. 484, 505 e 506) e particella n. 477, quest'ultima rimasta gravata di servitù perpetua di accesso e transito, anche carrabile, da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di metri lineari sei circa, in favore della corte di pertinenza di altre unità immobiliari, censita come particella n. 475 del foglio n. 4.

I proprietari fino al 19 dicembre 2001 erano i Sig.ri OMISSIS, tutti titolari di diritti pro quota - e congiuntamente per l'intero - in forza di provenienze ante ventennio (**All. n. 8 – copia atto di provenienza beni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O**).

#### **DESCRIZIONE:**

Unità abitativa: Trattasi di porzione al piano secondo, con accesso da rampa di scale esterna (sub. 23) di uso comune con altre cinque unità abitative, e successivamente da altra rampa interna (sub. 6) di fatto utilizzata solo dalla porzione immobiliare oggetto stima. Essa si compone di ingresso-soggiorno, con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno ed ampio terrazzo. L'unità presenta infissi esterni in PVC, con vetro camera e tapparelle esterne; porte interne in legno tamburato e portoncino di accesso blindato. Le finiture e dotazioni sono di tipologia e qualità ordinaria, con pareti tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura o ceramica. Si nota la presenza di arredi e suppellettili, per lo più in cattivo stato, rimasti a seguito dello sfratto dell'ultimo affittuario. L'appartamento è stato lasciato in cattivo stato, con danneggiamenti e, soprattutto, presenza di muffe da condensa, sia in corrispondenza delle pareti che del solaio; il tutto ben visibile nelle fotografie allegate. Per quanto è stato possibile rilevare l'appartamento dispone di impianti generali funzionanti, con allaccio idrico, elettrico e di gas metano. Riguardo all'impianto termico è presente il generatore, del tipo "in wall", ubicato in terrazza; al momento del sopralluogo mancava il coperchio di protezione del vano caldaia; non possono essere fornite indicazioni in merito allo stato di efficienza o meno del generatore stesso. La conformazione e distribuzione interna dei locali è sostanzialmente conforme a quanto indicato nella planimetria catastale; tuttavia ciò che risulta evidente è che

**l'altezza interna utile dei locali è pari ad appena 2,50 m**, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale, presentata nel 2005, che riporta una altezza interna pari a m 2,70.

Locale uso bagno e antibagno: trattasi di piccolo locale, edificato in aderenza all'edificio principale, a sua volta suddiviso internamente in bagno ed antibagno, avente unico accesso dall'interno del locale a destinazione commerciale (attualmente forno e pasticceria) posto al civico 12/L di via Tiberina sud. I due piccoli locali, ricavati all'interno di corpo di fabbrica con copertura in piano, risultano pavimentati e piastrellati fino all'altezza di 2 metri circa.

Nell'antibagno è presente solo il lavabo; nel bagno è presente lavabo e vaso igienico. Finiture e dotazioni risultano di qualità ordinaria ed in discreto stato conservativo. E' di tutta evidenza che la porzione in oggetto NON è dotata di propria autonomia funzionale ma risulta di fatto parte integrante del locale commerciale a cui è stata annessa (**All. n. 9 - visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali - porzioni via Tiberina sud n. 12/L e 12/O**).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico (**unità abitativa: foto da n. 1 a n. 12 - locale uso bagno: foto da n. 13 a n. 16.**).

#### **Consistenze:**

##### **- Porzione immobiliare al piano secondo:**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
locali interni	52,80 mq	62,40 mq	1	62,40 mq
terrazzo	31,68 mq	31,68 mq	0,25	7,92 mq
<b>TOTALE</b>				<b>70,32 mq</b>

**- Locale uso bagno e antibagno**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
bagno e antibagno	6,99 mq	10,00 mq	1	10,00 mq
<b>TOTALE</b>				<b>10,00 mq</b>

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'unità abitativa al momento del sopralluogo è risultata inutilizzata, anche se ancora ingombra di arredi e suppellettili lasciate dal precedente Affittuario.

La porzione uso bagno ed antibagno, come già illustrato in precedenza, risulta parte integrante e sostanziale di unità più ampia, a destinazione commerciale. Per quanto è stato possibile accertare risulta utilizzata ed occupata senza titolo.

**ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:**

Per quanto è stato possibile verificare, non vi è un Condominio costituito e pertanto non possono essere fornite indicazioni certe in merito alle quote di proprietà spettanti alle porzioni di proprietà del fallimento sulle porzioni condominiali.

**ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

La vicenda urbanistica del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima risulta assai complessa ed articolata.

Il nucleo originario della palazzina fu edificato in forza delle **Licenze Edilizie n. 84/66 del 14/07/1966, n. 26/67 del 22/03/1967, n. 41/74 del 8/04/1974, n. 71/76 del 31/05/1976**, nonché delle **Concessioni Edilizie n. 126/81 del 13/01/1982, n. 27/85 del 16/05/1985**, tutte citate nell'atto del dicembre 2001.

Nel medesimo atto si dava anche conto dell'esistenza di una domanda di concessione in sanatoria, prot. 5737 del 30/06/1986 recante numero progressivo 0262575401, presentata per alcune opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. n. 126/81.

Detta ultima domanda è sfociata poi nella **Sanatoria di opere edilizie abusive n. 712,**

rilasciata in data 29/10/2002 al Sig. OMISSIS ed avente ad oggetto "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del piano primo e secondo, con ampliamento e sopraelevazione dei piani medesimi per fini residenziali, di un fabbricato posto in Fr. Pontenuovo*". Alla stessa pratica edilizia fanno riferimento il **deposito del progetto** presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia, avvenuto in data 15/10/2002 con prot. 18151 nonché la successiva **autorizzazione di agibilità** del 11/12/2002, rilasciata alla OMISSIS.

In data 13/11/2002 è stata rilasciata congiuntamente alla Società fallita ed alla OMISSIS. la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 114/2002 prot. 13468** per la ristrutturazione di un insediamento produttivo con annessi due alloggi residenziali in Fr. Pontenuovo.

In data 14/11/2002 è stata depositata la **D.I.A. prot. 14717**, presentata congiuntamente dai due soggetti di cui sopra.

Al 2003 risale invece il **Permesso di Costruire n. 14/2003 prot. n. 93 del 15/07/2003** avente ad oggetto "*Variante in corso d'opera relativa alla ristrutturazione con parziale cambio d'uso di un fabbricato ad uso residenziale, direzionale ed artigianale, posto in fraz. Pontenuovo, lavori autorizzato con C.E. n. 114/02*" e gli ha fatto seguito l'assegnazione dei numeri civici, come da comunicazione prot. 16695 del 14/12/2004.

Di poco successiva è la **D.I.A. prot. 14217 del 21/11/2003**, costituente variante al P. di C. n. 95/03 ed alla D.I.A. del 16/10/2003 (titoli non rintracciati), con la quale viene dichiarata una diversa realizzazione della copertura del bagno ed antibagno posti a servizio dell'unità commerciale del piano terra. In data 16/01/2004 è stato rilasciato il relativo **certificato di agibilità** che riguarda parte del piano terra del fabbricato avente destinazione locale commerciale ad uso caffetteria e w.c. con annesso antibagno.

In seguito è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in sanatoria n. 2051/2004 prot. 16310**

**del 14/05/2014** avente ad oggetto la "*ristrutturazione con frazionamento di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo di un fabbricato ubicato in Deruta, Fr. Pontenuovo, via Tiberina*".

Infine, in data 3/02/2015, è stata depositata e acquisita al **prot. n. 1601 la dichiarazione ed attestazione di rispondenza delle opere oggetto di sanatoria** alle previsioni contenute negli elaborati agli atti ed alle prescrizioni del titolo abilitativo in sanatoria; detta dichiarazione risulta sostitutiva del certificato di agibilità.

Avendo analizzato la documentazione di cui sopra, per quanto messo a disposizione dal Comune di Deruta, si può riepilogare che:

- l'ultimo stato autorizzato relativamente alla porzione abitativa posta al piano secondo, è quello di cui il P. di C. n. 14/2003, non modificato dal successivo P.d.C. in sanatoria n. 2051/2004 del 2014. La agibilità dell'abitazione è stata ottenuta mediante dichiarazione sostitutiva depositata in data 3/02/2005, acquisita dal Comune di Deruta al prot. 1601.
- l'ultimo stato autorizzato relativamente al corpo di fabbrica realizzato in aderenza, adibito a bagno ed antibagno, è quello di cui la D.I.A. prot. 14217 del 21/11/03. Quanto ivi autorizzato risulta conforme a quanto realizzato nonché alla planimetria catastale attuale. Di detta porzione è stata poi autorizzata la agibilità con certificato del 16/01/2004.

Il confronto tra tavole di progetto, stato attuale e planimetria catastale permette di rilevare quanto segue:

- per l'unità abitativa si rileva una sostanziale conformità nella conformazione e distribuzione dei vani. Si rileva tuttavia anche una **grave difformità in merito alla altezza interna utile, che risulta di fatto pari a m 2,50 anziché a m 2,70 come indicato in planimetria catastale e nella sezione di progetto. Vi potrebbero pertanto essere problemi rilevanti per l'effettiva utilizzabilità dei locali ai fini abitativi.**
- per la piccola porzione ad uso bagno ed antibagno si rileva una sostanziale conformità tra

quanto approvato, realizzato ed accatastato.

A complemento descrittivo si allegano le copie dei documenti sopra citati, costituenti il fascicolo edilizio delle porzioni immobiliari precedentemente trattate (**All. n. 10 - copia documenti fascicoli edilizi porzioni via Tiberina sud n. 12/L - 12/O**).

#### **GIUDIZIO DI STIMA:**

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

- listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Perugia: per abitazioni site in zona periferica del Comune di Deruta, tipologia "ristrutturato", prezzi variabili **da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00**
- listino Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: per abitazioni civili in zona "R1" del Comune di Deruta, ovvero extraurbana/restante territorio comunale, stato conservativo "normale", valori oscillanti **da un minimo di €/mq 710,00 ad un massimo di €/mq 860,00**.
- prezzi comparabili:
  - compravendita atto Notaio Dr. Ansidei di Catrano rep. 4038 del 25/08/2020 (trascrizione n. 12967/2020): appartamento e fondo (fg. 15 part. 633 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 970,00**.
  - compravendita atto Notaio Dr. M. Biavati rep. 41592 del 23/04/2020 (trascrizione n. 6134/2020): porzione di bifamiliare, con garage e corte esclusiva (fg. 15 part. 1637 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 830,00**.
  - compravendita atto Notaio Dr. Caiazza rep. 48077 del 22/10/2018 (trascrizione n.

- 18347/2018): porzione terra-cielo, su tre livelli, con garage al p.t., non ristrutturata, vetusta edificazione (fg. 15 part. 14 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 230,00.**
- compravendita atto Notaio Dr. M. Biavati rep. 41462 del 5/03/2020 (trascrizione n. 4569/2020): porzione di bifamiliare, con garage e corte esclusiva (fg. 15 part. 1636 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 1.033,00.**
  - compravendita atto Notaio Dr. Vaccaro rep. 3489 del 26/08/2020 (trascrizione n. 12524/2020): unità abitativa al piano 1, con soffitte e box auto (fg. 12 part. 208 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 546,00.** Edificio costruito nel 1967; successivamente interventi per opere interne nel 1994.
  - compravendita atto Notaio Dr. Ansidei di Catrano rep. 4396 del 4/12/2020 (trascrizione n. 19115/2020): unità abitativa al piano 3 con garage al piano sottostrada (fg. 12 part. 1186 sub. 24 e garage alla part. 1185) - **prezzo dichiarato €/mq 915,00.**
  - compravendita atto Notaio Dr. Pischetola rep. 36082 del 13/02/2020 (trascrizione n. 4029/2020): unità abitativa al piano 1 con garage al piano sottostrada (fg. 12 part. 1448 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 1.083,00.**
  - compravendita atto Notaio Dr. Vaccaro rep. 2540 del 9/10/2018 (trascrizione n. 17427/2018): unità abitativa al piano attico, con garage al piano sottostrada (fg. 12 part. 1248 vari subb.) - **prezzo dichiarato €/mq 1.266,00.**

Ora, considerando i dati comparabili di cui sopra, con esclusioni di quelli riferibili a beni che presentano caratteristiche non omogenee (poiché di vetusta edificazione, non ristrutturati o appartenenti a segmenti di mercato particolari, quali gli attici), si evidenzia che vi è una variabilità alquanto contenuta dei prezzi dichiarati, tutti sostanzialmente rientranti in un range che va da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 circa.

Tale indicazione trova pieno riscontro anche nel listino pubblicato dalla Camera di Commercio e, in parte, anche in quello dell'Osservatorio del mercato immobiliare, che

comunque prende a riferimento, per il Comune di Deruta, una zona omogenea molto ampia, comprendente anche zone molto periferiche del territorio comunale.

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

Venendo quindi al caso specifico, riguardo le caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo dei beni (**aggiunte**) non se ne segnala nessuna in particolare.

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

- presenza di rilevante difformità a carico dell'unità abitativa, la quale presenta una altezza interna utile pari a m 2,50 anziché m 2,70 indicati in planimetria catastale. Ciò crea possibili pesanti ricadute sulla effettiva utilizzabilità dei locali ai fini abitativi.
- stato conservativo e manutentivo cattivo o pessimo per quanto riguarda l'unità abitativa, sia a causa dell'incuria del precedente affittuario, sia per evidenti e gravi problemi a carico dell'involucro edilizio riguardo all'isolamento termico, con presenza di diffusi ed estesi fenomeni di sviluppo di muffe per condensa.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, **si ritiene che vi sia una maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte limitatamente all'unità abitativa**; peraltro si tratta di caratteristiche negative che mettono addirittura in dubbio l'effettiva utilizzabilità a fini residenziali dei locali oggetto di stima; di ciò si deve ovviamente tenere conto adottando dei valori di stima fortemente cautelativi.

Si ritiene opportuno, per l'unità al piano secondo, adottare valori posti certamente al di sotto di quelli ordinari per unità abitative, assimilabili a quelli utilizzabili per porzioni accessorie, stante lo stato di degrado dei locali e soprattutto il concreto rischio di non abitabilità degli stessi. Si adotta pertanto un valore unitario ottenuto decurtando del 30 % quello minimo del range di oscillazione, ovvero un valore di €/mq 560,00.

Per la piccola porzione uso bagno ed antibagno, stante la mediocre qualità strutturale ed architettonica e tenuto conto della situazione di monopolio bilaterale che di fatto si configura, si ritiene opportuno, anche in questo caso, adottare valori cautelativi, assimilabili a quelli di porzioni accessorie di unità abitative o commerciali. Viene adottato un valore di stima pari alla metà circa del valore medio del range di oscillazione (che è pari ad €/mq 950,00).

**Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:**

**- Porzione immobiliare al piano secondo:**

<b>Descrizione</b>	<b>Scv</b>	<b>Valore unitario di stima (€/mq)</b>	<b>Valore totale di stima</b>
locali interni	62,40 mq	€ 560,00	€ 34.944,00
terrazzo	7,92 mq	€ 560,00	€ 4.435,20
<b>TOTALE</b>	<b>70,32 mq</b>		<b>€ 39.379,20</b>

**- Locale uso bagno e antibagno**

<b>Descrizione</b>	<b>Scv</b>	<b>Valore unitario di stima (€/mq)</b>	<b>Valore totale di stima</b>
bagno e antibagno	10,00 mq	€ 490,00	€ 4.900,00
<b>TOTALE</b>	<b>10,00 mq</b>		<b>€ 4.900,00</b>

**In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 1 è risultato pari ad € 44.279,20, che verrà arrotondato, ai fini della vendita giudiziaria, ad € 44.300,00**

**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Le due porzioni sopra descritte e stimate non hanno alcun legame funzionale che consigli di inserirle in un unico lotto. Infatti il locale accessorio, ad uso bagno ed antibagno, non è raggiungibile autonomamente dall'esterno o da porzioni comuni, ma risulta accorpato ed annesso ad altra unità immobiliare, di proprietà di terzi.

Inoltre l'unità abitativa risulta di dimensioni ridotte e non comodamente frazionabile in subporzioni.

In definitiva si procede alla formazione di due lotti autonomi, che verranno identificati e descritti successivamente come **LOTTO N. 1** e **LOTTO N. 2**.

## **CESPITE N. 5**

### **UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO ED ACCESSORIO FACENTI PARTE DELLE PALAZZINE IN FRAZ. S. ANGELO DI CELLE, VIA D. ALIGHIERI CIVICI 1/Q, 1/R, 1/T.**

Si tratta in totale di n. 36 unità immobiliari catastali; in particolare nella palazzina di via D. Alighieri n. 1/Q si hanno n. 5 unità immobiliari (di cui due a destinazione abitativa, due a destinazione garage e n. 1 a destinazione cantina); nella palazzina di via D. Alighieri n. 1/R si hanno n. 11 unità immobiliari (di cui n. 5 a destinazione abitativa, n. 2 a destinazione garage e n. 4 a destinazione cantina); nella palazzina di via D. Alighieri n. 1/T si hanno n. 20 unità immobiliari (di cui n. 7 a destinazione abitativa, n. 8 a destinazione garage e n. 5 a destinazione cantina).

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Dunque le unità predette fanno parte di un complesso immobiliare formato attualmente da tre palazzine plurifamiliari, identificate al foglio 15 del Comune di Deruta, con le particelle n. 641 (“fabbricato A” – civico n. 1/R), n. 633 (“fabbricato B” – civico n. 1/T), 1537 (“fabbricato C” – civico n. 1/Q).

L’identificazione catastale attuale al C.F. al **foglio n. 15** è la seguente:

#### **- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/R (fabbricato "A"):**

<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>consistenza</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>rendita</b>	<b>note</b>
641	4	A/2	2	3 vani	62 - 66 mq	€ 240,15	abitazione, graffata a part. 647
641	12	A/2	2	6 vani	107 - 116 mq	€ 480,30	abitazione

641	23	C/6	6	38 mq	40 mq	€74,58	garage
641	24	C/6	6	36 mq	41 mq	€ 70,65	garage
641	39	C/2	8	8 mq	10 mq	€ 12,39	fondo
641	41	A/2	2	3 vani	58 - 60 mq	€ 240,15	abitazione
641	48	A/2	2	5 vani	75 - 82 mq	€ 400,25	abitazione
641	49	A/2	2	6 vani	97 - 105 mq	€ 480,30	abitazione
641	52	C/2	8	3 mq	4 mq	€ 4,65	fondo
641	53	C/2	8	3 mq	4 mq	€ 4,65	fondo
641	55	C/2	8	8 mq	10 mq	€ 12,39	fondo

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da corsia dei garage, corrispondente al subalterno 14 della particella n. 641, nonché dalla rampa 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. 641. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con le palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T, sono rappresentati da stradina di accesso al complesso, area verde ed ampio parcheggio sul lato nord, il tutto corrispondente alle particelle n. 638, 650, 1542 e 1545 del foglio n. 15, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.942. Dette particelle, in realtà, risultano in parte ancora censite al Catasto Terreni (part. 650), in parte al C.F. (part. 638, 1542, 1545) ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/T (fabbricato "B"):

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
633	16	C/6	6	11 mq	12 mq	€ 21,59	garage
633	17	C/6	6	12 mq	13 mq	€ 23,55	garage
633	18	C/6	6	26 mq	28 mq	€ 51,03	garage
633	20	C/6	6	27 mq	28 mq	€ 52,99	garage
633	21	C/6	6	26 mq	28 mq	€ 51,03	garage
633	22	C/6	6	26 mq	30 mq	€ 51,03	garage
633	23	C/6	6	26 mq	28 mq	€ 51,03	garage
633	26	C/6	6	15 mq	16 mq	€ 29,44	garage
633	27	C/2	8	8 mq	10 mq	€ 12,39	fondo
633	28	C/2	8	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
633	33	C/2	8	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
633	34	C/2	8	5 mq	6 mq	€ 7,75	fondo
633	35	C/2	8	8 mq	10 mq	€ 12,39	fondo
633	41	A/2	2	7 vani	115 - 123 mq	€ 560,36	abitazione
633	43	A/2	2	5,5 vani	92 - 100 mq	€ 440,28	abitazione
633	44	A/2	2	3 vani	59 - 61 mq	€ 240,15	abitazione
633	45	A/2	2	6,5 vani	103 - 111 mq	€ 520,33	abitazione
633	47	A/2	2	7,5 vani	120 - 128 mq	€ 600,38	abitazione
633	49	A/2	2	6 vani	103 - 113 mq	€ 480,30	abitazione
633	50	A/2	2	6 vani	102 - 112 mq	€ 480,30	abitazione

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da corsia dei garage, corrispondente al subalterno 13 della particella n. 633, nonché dalla rampa 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. 633. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con le palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R, sono rappresentati da stradina di accesso al complesso, area verde ed ampio parcheggio sul lato nord, il tutto corrispondente alle particelle n. 638, 650, 1542 e 1545 del foglio n. 15, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.942. Dette particelle, in realtà, risultano in parte ancora censite al Catasto Terreni (part. 650), in parte al C.F. (part. 638, 1542, 1545) ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/Q (fabbricato "C"):

part.	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita	note
1537	2	C/6	6	19 mq	23 mq	€ 23,79	garage
1537	7	C/6	6	27 mq	30 mq	€ 52,99	garage
1537	17	A/2	2	4 vani	71 - 76 mq	€ 320,20	abitazione
1537	18	A/2	2	6,5 vani	145 - 153 mq	€ 520,33	abitazione
1537	23	C/2	8	7 mq	9 mq	€ 10,85	fondo

Alle unità immobiliari di cui sopra sono associati i diritti pro quota sui beni comuni non censibili, rappresentati da rampa di accesso ai garage e fondi, corrispondente alla particella n. 1543; 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. 1537. Vi è inoltre il disimpegno che dà accesso alle cantine, censito come sub. 20 della particella n. 1537 - bene comune non censibile - comune ai soli subalterni n. 21, 22 e 23, quest'ultimo di proprietà del fallimento. Altri beni condominiali, di utilizzo comune anche con le palazzine di cui i civici 1/R e 1/T, sono rappresentati da stradina di accesso al complesso, area verde ed ampio parcheggio sul lato nord, il tutto corrispondente alle particelle n. 638, 650, 1542 e 1545 del foglio n. 15, estese su di una superficie catastale complessiva pari a mq 1.942. Dette particelle, in realtà, risultano in parte ancora censite al Catasto Terreni (part. 650), in parte al C.F. come aree urbane (part. 638, 1542, 1545) ed intestate alla società fallita, invece di essere qualificate come aree urbane e beni comuni non censibili.

**PROPRIETÀ:**

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

**Provenienza immobiliare:**

Tutti i terreni su cui sono state edificate le palazzine di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, unitamente a maggiore consistenza di beni, sono stati acquistati con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Vincenzo Lemmi con rep. 36785/7157 del 4/10/2006, trascritta a Perugia al n. 20933 di formalità il 17/10/2006.

La proprietà fino al 2006 era in capo alla OMISSIS., con sede in OMISSIS

C.F. OMISSIS, che li aveva acquistati (come particelle n. 76 e 79, estese su superficie catastale complessiva di mq 5.530) con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Vincenzo Lemmi con rep. 34194/5467 del 11/11/2004, trascritta a Perugia il 1/12/2004 al n. 23080 e 23081 di formalità, dai Sig.ri OMISSIS.

A Questi ultimi i beni erano pervenuti in forza di vari titoli ed in particolare: in parte per successione in morte di OMISSIS, deceduta il 7/09/1979; in parte per successione di OMISSIS, deceduto il 1/02/1990; in parte per successione di OMISSIS, deceduto a Deruta il 24/04/2003.

Contestualmente all'atto del 2004 era stata anche costituita servitù a non edificare sul fondo di cui le particelle nn. 36 e 39 (di proprietà dei Sig.ri OMISSIS) per una cubatura superiore a mc 260, limitando così di mc 1.000 la potenzialità da PRG, con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 34195/5468 del 11/11/2004.

Tutte le particelle citate al capitolo precedente derivano, per frazionamenti successivi, dalle originarie particelle n. 76, 617, 618 e 619, estese complessivamente su di una superficie catastale pari a 5.530 mq (**All. n. 27 – copia atto di provenienza e di costituzione di servitù complesso via D. Alighieri**).

#### **DESCRIZIONE:**

##### **- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/R (fabbricato "A"):**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti in laterizia faccia a vista o, in minima parte, intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di tre edifici di caratteristiche in tutto similari, ubicati in zona pianeggiante, all'interno dell'abitato della Frazione S. Angelo di Celle.

L'accesso alle porzioni avviene da stradina e piazzale comune alle tre palazzine, da cui si originano anche le rampe e corsie dei garage, per l'accesso al piano interrato; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio (**foto da n. 156 a n. 163**).

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

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 2,45 circa, in sostanziale conformità alle planimetrie catastali (che riportano 2,50 m). Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi sono poi cinque porzioni abitative di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, rappresentate da un'unità al piano terra (sub. 4), con piccola rata di giardino ad uso esclusivo (part. 647); una unità al piano primo (sub. 41); due unità al piano secondo (sub. 48 e 49) ed una unità al piano terzo sottotetto (sub. 12). Il bilocale di cui il sub. 4, attualmente libero, comprende un ingresso- soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, piccolo ripostiglio-guardaroba, portico e piccola rata di giardino esclusiva. L'unità abitativa di cui il sub. 12, attualmente locata, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, tre terrazzi, e quattro locali sottotetto. Il bilocale di cui il sub. 41, attualmente inutilizzato, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto e due piccoli terrazzi. L'appartamento di cui il sub. 48, attualmente libero, è suddiviso in ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due terrazzi. L'appartamento di cui il sub. 49, attualmente locato con contratto non opponibile, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e due terrazzi, di cui uno in parte coperto. Le unità si presentano dotate di impianti

generali con adduzione di acqua da acquedotto e gas metano da condotta pubblica; l'impianto di riscaldamento è autonomo. E' presente videocitofono e portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e tapparella esterna di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura nella zona giorno ed in parquet o piastrelle 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; fa ovviamente eccezione l'unità abitativa del piano sottotetto in cui l'altezza dei locali varia da un minimo di m 1,70 ad un massimo di m 3,00. Il piccolo giardino del sub. 4 è in parte pavimentato ed in minima parte in terra non inerbita.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 164 a n. 227**).

**Consistenze:**

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

Per le terrazze scoperte si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25, per quelle coperte e portici il coefficiente pari a 0,35; per i giardini esclusivi e lastrici scoperti si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,15; per i locali posti al sottotetto, con accesso dalle terrazze, vista la altezza interna assai ridotta e la scarsa utilizzabilità, nonché la rilevante superficie se paragonata a quella delle unità abitative cui sono associati, si ritiene opportuno adottare un coefficiente di ponderazione basso, pari a 0,30.

**- Locali al piano interrato:**

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
garage (sub. 23)	38,10 mq	39,85 mq	1	39,85 mq

garage (sub. 24)	35,63 mq	38,22 mq	1	38,22 mq
fondo (sub. 39)	7,84 mq	8,86 mq	1	8,86 mq
fondo (sub. 52)	3,74 mq	4,09 mq	1	4,09 mq
fondo (sub. 53)	3,74 mq	4,09 mq	1	4,09 mq
fondo (sub. 55)	7,84 mq	8,85 mq	1	8,85 mq
<b>TOTALE</b>				<b>103,96 mq</b>

**- Unità abitativa al piano terra (sub. 4, graffato a part. 647):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
soggiorno	29,79 mq	-	1	29,79 mq
disimpegno	2,75 mq	-	1	2,75 mq
bagno	7,18 mq	-	1	7,18 mq
camera da letto	12,38 mq	-	1	12,38 mq
ripostiglio	3,57 mq	-	1	3,57 mq
superficie murature	-	6,37 mq	1	6,37 mq
portico	-	6,12 mq	0,35	2,14 mq
giardino,in parte pavimentato	18,43 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq
<b>TOTALE</b>				<b>67,93 mq</b>

**- Unità abitativa al piano primo (sub. 41):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	15,29 mq	-	1	15,29 mq
ripostiglio	2,46 mq	-	1	2,46 mq
disimpegno	2,32 mq	-	1	2,32 mq
bagno	5,17 mq	-	1	5,17 mq
soggiorno	26,60 mq	-	1	26,60 mq

superficie murature	-	5,75 mq	1	5,75 mq
terrazzo	3,04 mq	3,04 mq	0,25	0,76 mq
terrazzo	3,48 mq	3,48 mq	0,25	0,87 mq
<b>TOTALE</b>				<b>59,22 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 48):**

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
camera da letto	9,31 mq	-	1	9,31 mq
camera da letto	14,80 mq	-	1	14,80 mq
bagno	3,91 mq	-	1	3,91 mq
disimpegno	3,92 mq	-	1	3,92 mq
bagno	5,94 mq	-	1	5,94 mq
soggiorno	27,50 mq	-	1	27,50 mq
superficie murature	-	9,09 mq	1	9,09 mq
terrazzo coperto	6,12 mq	-	0,35	2,14 mq
terrazzo	7,17 mq	7,17 mq	0,25	1,79 mq
terrazzo	9,35 mq	9,35 mq	0,25	2,34 mq
<b>TOTALE</b>				<b>80,74 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 49):**

Descrizione	Superficie di calpestio	Superficie lorda	Coefficiente	Scv
bagno	5,51 mq	-	1	5,51 mq
ripostiglio	2,19 mq	-	1	2,19 mq
camera da letto	9,83 mq	-	1	9,83 mq
camera da letto	11,81 mq	-	1	11,81 mq
camera da letto	16,02 mq	-	1	16,02 mq

bagno	6,15 mq	-	1	6,15 mq
corridoio	7,02 mq	-	1	7,02 mq
soggiorno	28,86 mq	-	1	28,86 mq
superficie murature	-	10,82 mq	1	10,82 mq
terrazzo	7,32 mq	7,32 mq	0,25	1,83 mq
terrazzo coperto	13,20 mq	13,20 mq	0,35	4,62 mq
terrazzo	4,25 mq	4,25 mq	0,25	1,06 mq
<b>TOTALE</b>				<b>105,72 mq</b>

**- Unità abitativa al piano terzo sottotetto (sub. 12):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	17,76 mq	-	1	17,76 mq
bagno	4,44 mq	-	1	4,44 mq
bagno	3,52 mq	-	1	3,52 mq
camera da letto	19,90 mq	-	1	19,90 mq
disimpegno	4,10 mq	-	1	4,10 mq
soggiorno-ingresso-cucina	36,66 mq	-	1	36,66 mq
superficie murature	-	9,20 mq	1	9,20 mq
locale sottotetto	17,00 mq	21,20 mq	0,30	6,36 mq
locale sottotetto	13,75 mq	16,58 mq	0,30	4,97 mq
locale sottotetto	16,40 mq	21,40 mq	0,30	6,42 mq
locale sottotetto	16,80 mq	20,30 mq	0,30	6,09 mq
terrazzo	13,63 mq	13,63 mq	0,25	3,41 mq
terrazzo	30,67 mq	30,67 mq	0,25	7,67 mq
terrazzo coperto	17,20 mq	17,20 mq	0,35	6,02 mq

terrazzo	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq
<b>TOTALE</b>				<b>139,87 mq</b>

- **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, apparentemente privi di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico dei futuri aggiudicatari;
- il garage di cui il sub. 23 è inutilizzato e si è peraltro provveduto a sostituire la serratura. Tuttavia al momento del sopralluogo vi era una autovettura in stato di abbandono.
- il garage di cui il sub. 24 è utilizzato unitamente all'unità abitativa di cui il sub. 49 dalla Sig.ra OMISSIS, con titolo non opponibile alla procedura, come si dirà meglio in seguito.
- l'appartamento di cui il sub. 4, che al momento del sopralluogo risultava locato con contratto avente durata fino al 30/06/2021 è stato anticipatamente liberato e pertanto risulta allo stato libero ed inutilizzato.
- l'appartamento di cui il sub. 41 risulta inutilizzato, anche se parzialmente arredato.
- l'appartamento di cui il sub. 48 che al momento del sopralluogo risultava locato con contratto registrato a Perugia il 22/02/2017 al n. 2186 serie 3T con durata dal 1/03/2017 al 28/02/2021, è stato nel frattempo riconsegnato e pertanto oggi risulta libero ed inutilizzato.
- l'appartamento di cui il sub. 49, unitamente al garage di cui il sub. 24 è stato concesso in locazione, impropriamente, dalla OMISSIS, che tuttavia non risulta essere proprietaria del bene, alla Sig.ra OMISSIS. Si tratta pertanto di un contratto non efficace e non opponibile alla procedura fallimentare. In ogni caso il contratto è stato registrato a Perugia il 31/03/2015 al n. 3587 seria 3T ed aveva durata dal 1/03/2015 al 28/02/2019 salvo rinnovo; canone mensile pari ad € 400,00.

- l'appartamento di cui il sub. 12 risulta locato al Sig. OMISSIS con contratto registrato a Perugia il 6/07/2017 al n. 7015 serie 3T con durata dal 1/07/2017 al 30/06/2021; canone mensile pari ad € 380,00.

- **Palazzina via Dante Alighieri n. 1/T (fabbricato "B"):**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti in laterizi faccia a vista o, in minima parte, intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di tre edifici di caratteristiche in tutto simili, ubicate in zona pianeggiante, all'interno dell'abitato della Frazione S. Angelo di Celle. L'accesso alle porzioni avviene da stradina e piazzale comune alle tre palazzine, da cui si originano anche le rampe e corsie dei garage, per l'accesso al piano interrato; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio (**foto da n. 228 a n. 235**).

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2006-2009.

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 2,50 circa, in conformità alle planimetrie catastali. Le porte sono metalliche; lo stato conservativo è generalmente discreto. Vi sono poi sette porzioni abitative di proprietà del fallimento, nella palazzina in oggetto, rappresentate da due unità al piano primo (sub. 41 e sub. 43); tre unità al piano secondo (sub. 44, sub. 45, sub. 47) e due unità al piano terzo sottotetto (sub. 49 e sub. 50). L'unità abitativa di cui il sub. 41, attualmente locata, comprende ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni e due terrazze, di cui una in parte coperta. L'unità abitativa di cui il sub. 43, attualmente locata, comprende ingresso-soggiorno-cucina,

disimpegno-corridoio, una camera, due piccoli studi, due bagni e due terrazze, di cui una in parte coperta. Il bilocale di cui il sub. 44, attualmente locato, comprende un ingresso- soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto e due piccoli terrazzi. L'appartamento di cui il sub. 45, attualmente locato, è suddiviso in ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno, studio, due camere da letto, due bagni e due terrazzi, di cui uno in parte coperto. L'appartamento di cui il sub. 47, attualmente locato, comprende un ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, tre camere da letto e due terrazzi. di cui uno in parte coperto. L'appartamento al piano sottotetto di cui il sub. 49, attualmente libero, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, tre terrazzi e tre locali sottotetto, con accesso dai terrazzi stessi. L'appartamento al piano sottotetto di cui il sub. 50, attualmente libero, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, tre terrazzi e tre locali sottotetto, con accesso dai terrazzi stessi. 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; in una delle unità (sub. 47) è di tipo a pavimento. E' presente videocitofono e portone blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e tapparella esterna di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura nella zona giorno ed in parquet e piastrelle 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; fanno ovviamente eccezione le unità abitative del piano sottotetto in cui l'altezza dei locali varia da un minimo di m 1,70 circa ad un massimo di m 3,00 circa.

### **Consistenze:**

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

perimetrali.

Per le terrazze scoperte si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25, per quelle coperte e portici il coefficiente pari a 0,35; per i locali posti al sottotetto, con accesso dalle terrazze, vista la altezza interna assai ridotta e la scarsa utilizzabilità, nonché la rilevante superficie se paragonata a quella delle unità abitative cui sono associati, si ritiene opportuno adottare un coefficiente di ponderazione basso, pari a 0,30.

**- Locali al piano interrato:**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
garage (sub. 16)	10,93 mq	11,88 mq	1	11,88 mq
garage (sub. 17)	11,02 mq	11,88 mq	1	11,90 mq
garage (sub. 18)	25,88 mq	27,54 mq	1	27,54 mq
garage (sub. 20)	26,16 mq	27,91 mq	1	27,91 mq
garage (sub. 21)	25,49 mq	27,18 mq	1	27,18 mq
garage (sub. 22)	25,49 mq	27,75 mq	1	27,75 mq
garage (sub. 23)	25,55 mq	27,13 mq	1	27,13 mq
garage (sub. 26)	14,79 mq	15,80 mq	1	15,80 mq
fondo (sub. 27)	7,80 mq	8,83 mq	1	8,83 mq
fondo (sub. 28)	5,00 mq	5,64 mq	1	5,64 mq
fondo (sub. 33)	5,00 mq	5,64 mq	1	5,64 mq
fondo (sub. 34)	5,00 mq	5,64 mq	1	5,64 mq
fondo (sub. 35)	7,80 mq	8,83 mq	1	8,83 mq
<b>TOTALE</b>				<b>211,67 mq</b>

**- Unità abitativa al piano primo (sub. 41):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
bagno	5,86 mq	-	1	5,86 mq
camera da letto	14,08 mq	-	1	14,08 mq
camera da letto	10,23 mq	-	1	10,23 mq
camera da letto	16,29 mq	-	1	16,29 mq
bagno	5,42 mq	-	1	5,42 mq
corridoio	6,96 mq	-	1	6,96 mq
soggiorno	26,95 mq	-	1	26,95 mq
ingresso	2,89 mq	-	1	2,89 mq
cucina	11,11 mq	-	1	11,11 mq
superficie murature	-	13,55 mq	1	13,55 mq
terrazzo coperto	22,36 mq	22,36 mq	0,35	7,83 mq
terrazzo	4,31 mq	4,31 mq	0,25	1,08 mq
terrazzo	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq
<b>TOTALE</b>				<b>124,06 mq</b>

**- Unità abitativa al piano primo (sub. 43):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	14,76 mq	-	1	14,76 mq
camera da letto	8,16 mq	-	1	8,16 mq
camera da letto	8,09 mq	-	1	8,09 mq
bagno	6,42 mq	-	1	6,42 mq
disimpegno	6,20 mq	-	1	6,20 mq
bagno	4,14 mq	-	1	4,14 mq

soggiorno	31,65 mq	-	1	31,65 mq
superficie murature	-	11,87 mq	1	11,87 mq
terrazzo	8,04 mq	8,04 mq	0,25	2,01 mq
terrazzo coperto	6,12 mq	6,12 mq	0,35	2,14 mq
terrazzo	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,18 mq
<b>TOTALE</b>				<b>98,62 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 44):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	14,54 mq	-	1	14,54 mq
soggiorno - cucina	26,62 mq	-	1	26,62 mq
ripostiglio	2,66 mq	-	1	2,66 mq
disimpegno	2,28 mq	-	1	2,28 mq
bagno	4,55 mq	-	1	4,55 mq
superficie murature	-	5,62 mq	1	5,62 mq
terrazzo	3,75 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq
terrazzo	3,75 mq	3,75 mq	0,25	0,94 mq
<b>TOTALE</b>				<b>58,15 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 45):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	9,11 mq	-	1	9,11 mq
camera da letto	14,11 mq	-	1	14,11 mq
disimpegno	7,53 mq	-	1	7,53 mq
bagno	5,51 mq	-	1	5,51 mq
bagno	3,30 mq	-	1	3,30 mq

camera da letto	6,90 mq	-	1	6,90 mq
soggiorno	33,58 mq	-	1	33,58 mq
cucina	8,68 mq	-	1	8,68 mq
superficie murature	-	13,78 mq	1	13,78 mq
terrazzo coperto	6,12 mq	6,12 mq	0,35	2,14 mq
terrazzo	14,64 mq	14,64 mq	0,25	3,66 mq
terrazzo	9,42 mq	9,42 mq	0,25	2,36 mq
<b>TOTALE</b>				<b>110,66 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 47):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	17,47 mq	-	1	17,47 mq
camera da letto	10,29 mq	-	1	10,29 mq
camera da letto	15,01 mq	-	1	15,01 mq
bagno	5,35 mq	-	1	5,35 mq
corridoio	5,00 mq	-	1	5,00 mq
bagno	5,44 mq	-	1	5,44 mq
soggiorno	33,18 mq	-	1	33,18 mq
ripostiglio	2,80 mq	-	1	2,80 mq
cucina	9,11 mq	-	1	9,11 mq
superficie murature	-	13,74 mq	1	13,74 mq
terrazzo coperto	20,65 mq	20,65 mq	0,35	7,23 mq
terrazzo	4,08 mq	4,08 mq	0,25	1,02 mq
terrazzo	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,58 mq
<b>TOTALE</b>				<b>127,22 mq</b>

**- Unità abitativa al piano terzo sottotetto (sub. 49):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	12,76 mq	-	1	12,76 mq
bagno	4,24 mq	-	1	4,24 mq
bagno	5,78 mq	-	1	5,78 mq
camera da letto	18,93 mq	-	1	18,93 mq
disimpegno	2,64 mq	-	1	2,64 mq
soggiorno-ingresso-cucina	35,40 mq	-	1	35,40 mq
superficie murature	-	13,06 mq	1	13,06 mq
locale sottotetto	23,52 mq	28,62 mq	0,30	8,59 mq
locale sottotetto	16,80 mq	20,96 mq	0,30	6,29 mq
locale sottotetto	23,04 mq	28,35 mq	0,30	8,51 mq
terrazzo	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq
terrazzo	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq
terrazzo	14,14 mq	14,14 mq	0,25	3,54 mq
<b>TOTALE</b>				<b>130,54 mq</b>

**- Unità abitativa al piano terzo sottotetto (sub. 50):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	12,76 mq	-	1	12,76 mq
bagno	3,84 mq	-	1	3,84 mq
bagno	6,18 mq	-	1	6,18 mq
camera da letto	18,93 mq	-	1	18,93 mq
disimpegno	2,64 mq	-	1	2,64 mq
soggiorno-ingresso-cucina	36,80 mq	-	1	36,80 mq

superficie murature	-	13,29 mq	1	13,29 mq
locale sottotetto	23,52 mq	28,62 mq	0,30	8,59 mq
locale sottotetto	16,80 mq	20,96 mq	0,30	6,29 mq
locale sottotetto	23,04 mq	28,35 mq	0,30	8,51 mq
terrazzo	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq
terrazzo	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq
terrazzo	14,14 mq	14,14 mq	0,25	3,54 mq
<b>TOTALE</b>				<b>132,17 mq</b>

**- 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, apparentemente privi di valore commerciale e con onere dello smaltimento che resta a carico dei futuri aggiudicatari. Fa eccezione il fondo di cui il sub. 27, la cui chiave è nella disponibilità della promissaria Acquirente dei garage di cui i sub. 16 e 17, anche se senza titolo alcuno. Per completezza si segnala che il fondo di cui il sub. 33 sarebbe inserito nel contratto di locazione in favore di OMISSIS, anche non gli sarebbe stato mai consegnato, tanto è vero che è stato necessario sostituire la serratura poiché risultato inaccessibile.
- i garage di cui i sub. 16 e 17, che in realtà vanno a formare un unico locale senza setti di separazione, è utilizzato dalla Sig.ra OMISSIS in forza di contratto preliminare di compravendita datato 29/04/2010, non registrato né trascritto e pertanto non opponibile alla procedura.
- il garage di cui il sub. 18 è utilizzato, senza titolo alcuno, dalla Sig.ra OMISSIS, in luogo di quello di cui il sub. 21, indicato nel contratto di locazione da lei stipulato con la Società fallita.

- il garage di cui il sub. 20 era utilizzato dal Sig. OMISSIS in forza di contrattopreliminare di compravendita, datato 8/07/2015, che dispone ancora delle chiavi, anche se nel frattempo Egli ha alienato la porzione abitativa di cui era comproprietario (sub. 7). Ne deriva comunque che, per quanto a conoscenza dello scrivente, a tutt'oggi l'impianto elettrico del garage è allacciato a quello dell'unità abitativa di cui sopra.
- il garage di cui il sub. 21, in passato condotto in locazione, è stato restituito e pertanto risulta libero.
- il garage di cui il sub. 22, che formalmente risulta inserito nel contratto di locazione in favore di OMISSIS, in realtà risulta inutilizzato e peraltro inutilizzabile poiché totalmente ingombro da materiale edile ed arredi dismessi (lavatrice, materassi, divano, ecc.), di proprietà di ignoti, apparentemente privi di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico del futuro aggiudicatario.
- il garage di cui il sub. 23 è condotto in locazione unitamente all'appartamento di cui il sub. 47, come si dirà meglio in seguito.
- il garage di cui il sub. 26 è condotto in locazione unitamente all'appartamento di cui il sub. 43, come si dirà meglio in seguito.
- l'appartamento di cui il sub. 41 è ancora utilizzato dalla Sig.ra OMISSIS, ex affittuaria, con la quale era stato stipulato un contratto di locazione registrato a Perugia il 23/10/2015 al n. 11282 serie 3T, con validità dal /11/2015 - 31/10/2019. L'unità continua ad essere utilizzata dalla ex Affittuaria che, come già detto, utilizza anche il garage di cui il sub. 18, anche se nel contratto di locazione era stato indicato quello di cui il sub. 22.
- l'appartamento di cui il sub. 43, unitamente al garage di cui il sub. 26, risulta ancora utilizzato dalla ex affittuaria Sig.ra OMISSIS, titolare di contratto scaduto; esso era stato infatti registrato a Perugia il 9/01/2017 al n. 203 serie 3T con durata dal 1/01/2017 al 31/12/2020.

- l'appartamento di cui il sub. 44 ed il fondo di cui il sub. 33 già oggetto di locazione, sono stati anticipatamente riconsegnati alla Curatela e pertanto risultano liberi ed inutilizzati.
- l'appartamento di cui il sub. 45 risulta occupato dalla Sig.ra OMISSIS, ex coniuge del Sig. OMISSIS, senza titolo opponibile alla procedura. Quest'ultimo infatti aveva sottoscritto una scrittura privata, datata 19/04/2010, con cui la Società fallita gli aveva consegnato in permuta l'unità predetta, in riferimento alla scrittura di cessione quote per la Società OMISSIS, sottoscritta il 3/10/2008 ed in sostituzione di altro appartamento, sito in via del Raku.
- l'appartamento di cui il sub. 47, unitamente al garage di cui il sub. 23, risulta locato ai Sig.ri OMISSIS con contratto registrato a Perugia il 23/06/2017 al n. 6601 serie 3T condurata dal 1/07/2017 al 30/06/2021; canone mensile pari ad € 500,00.
- gli appartamenti di cui i sub. 49 e sub. 50 risultano liberi poiché riconsegnati al Curatore dai rispettivi affittuari.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 236 a n. 332**).

**- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/Q (fabbricato "C"):**

La palazzina di cui fanno parte le porzioni in oggetto, con struttura in c.a. e pareti in laterizi faccia a vista o, in minima parte, intonacate e tinteggiate, è elevata su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. La destinazione delle porzioni è esclusivamente residenziale; la palazzina fa parte di un complesso di tre edifici di caratteristiche in tutto similari, ubicate in zona pianeggiante, all'interno dell'abitato della Frazione S. Angelo di Celle.

L'accesso alle porzioni avviene da stradina e piazzale comune alle tre palazzine, da cui si originano anche le rampe e corsie dei garage, per l'accesso al piano interrato; per le porzioni abitative l'accesso principale è rappresentato dal portoncino condominiale, posto a livello del piazzale uso parcheggio (**foto da n. 333 a n. 336**).

L'edificio è stato realizzato nel periodo 2009-2011.

Le porzioni poste all'interrato, sia quelle destinate a garage che quelle destinate a fondi, presentano dotazioni impiantistiche e di finiture minimali. Il pavimento è generalmente di tipo industriale; le pareti in c.a. o blocchetti cementizi a vista. L'impianto elettrico fuori traccia; vi è in genere la predisposizione per l'allaccio idrico. L'altezza interna utile è in tutti i casi di m 2,50 circa, in conformità alle planimetrie catastali. 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'unità al piano primo (sub. 17) ed un'unità al piano secondo (sub. 18). L'unità abitativa di cui il sub. 17, attualmente libera ed inutilizzata, comprende ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze, di cui una coperta. L'unità abitativa di cui il sub. 18, attualmente occupata, comprende ampio soggiorno, cucina, lavanderia con disimpegno antistante, corridoio, tre camere, due bagni, guardaroba, tre terrazze, di cui due coperte. Le unità si presentano dotate di impianti generali con adduzione di acqua da acquedotto e gas metano da condotta pubblica; l'impianto di riscaldamento è autonomo. E' presente videocitofono e portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni in legno, con vetro camera e tapparella esterna di colore chiaro; le pareti sono tinteggiate. La pavimentazione è in piastrelle di gres o monocottura. Nella zona notte dell'appartamento di cui il sub. 18 è presente invece il parquet. I bagni risultano ben accessoriati ed in discreto stato conservativo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa.

### **Consistenze:**

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

Per le terrazze scoperte si utilizza il coefficiente di ponderazione pari a 0,25, per quelle coperte

e portici il coefficiente pari a 0,35.

**- Locali al piano interrato:**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
garage (sub. 2)	19,33 mq	21,13 mq	1	21,13 mq
garage (sub. 7)	27,13 mq	11,88 mq	1	28,73 mq
fondo (sub. 23)	6,72 mq	7,95 mq	1	7,95 mq
<b>TOTALE</b>				<b>57,81 mq</b>

**- Unità abitativa al piano primo (sub. 17):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
camera da letto	11,47 mq	-	1	11,47 mq
bagno	4,04 mq	-	1	4,04 mq
camera da letto	13,79 mq	-	1	13,79 mq
disimpegno	2,86 mq	-	1	2,86 mq
soggiorno	24,54 mq	-	1	24,54 mq
bagno	6,02 mq	-	1	6,02 mq
superficie murature	-	8,91 mq	1	8,91 mq
terrazzo coperto	7,63 mq	7,63 mq	0,35	2,67 mq
terrazzo	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq
<b>TOTALE</b>				<b>76,11 mq</b>

**- Unità abitativa al piano secondo (sub. 18):**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie di calpestio</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Scv</b>
bagno	8,55 mq	-	1	8,55 mq
camera da letto	12,26 mq	-	1	12,26 mq

camera da letto	12,21 mq	-	1	12,21 mq
bagno	7,04 mq	-	1	7,04 mq
camera da letto	18,99 mq	-	1	18,99 mq
corridoio	5,56 mq	-	1	5,56 mq
soggiorno	42,60 mq	-	1	42,60 mq
cucina	9,66 mq	-	1	9,66 mq
lavanderia	3,01 mq	-	1	3,01 mq
disimpegno	2,42 mq	-	1	2,42 mq
guardaroba	3,84 mq	-	1	3,84 mq
superficie murature	-	17,88 mq	1	17,88 mq
terrazzo coperto	7,63 mq	7,63 mq	0,35	2,67 mq
terrazzo coperto	11,61 mq	11,61 mq	0,35	4,06 mq
terrazzo	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq
<b>TOTALE</b>				<b>152,56 mq</b>

- **STATO DI OCCUPAZIONE:**

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la seguente situazione:

- il fondo di cui il sub. 23, il garage di cui il sub. 2 e l'unità abitativa di cui il sub. 17 sono risultati inutilizzati.
- l'appartamento di cui il sub. 18, unitamente al garage di cui il sub. 7, risulta occupato dalla famiglia del figlio della promissaria Acquirente Sig.ra OMISSIS in forza di contratto preliminare di compravendita datato 26/02/2010, non registrato né trascritto, quindi non opponibile alla procedura.

A complemento descrittivo si rimanda alle fotografie scattate durante i sopralluoghi nelle varie porzioni oggetto di stima (**foto da n. 337 a n. 366**).

Quanto ai riferimenti catastali si rimanda all'allegato (**All. n. 28 - visure catastali, estratto di**

**mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali - porzioni via D. Alighieri - Fraz. S. Angelo).**

#### **ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:**

Tutte e tre le palazzine erano amministrate da OMISSIS; da ultimo quelle di cui i civici 1/R e 1/T hanno designato quale nuovo amministratore "OMISSIS".

Il complesso formato dalle palazzine è anche identificato come "Il Parco".

Con l'Amministratore vi è stato un lungo confronto, finalizzato anche a ricostruire lo stato di possesso delle varie porzioni immobiliari; in data 30/10/2019 Egli ha inviato allo scrivente i dati relativi alle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni, limitatamente alle palazzine di cui i civici 1/R ed 1/T.

Per l'altra palazzina è stato necessario sollecitare l'invio dei documenti, con richiesta del 25/08/2020.

L'Amministratore ha risposto con comunicazioni del 26/08 u.s. (**All. n. 29 - corrispondenza e dati forniti dall'Amministratore palazzina via Dante Alighieri - Deruta**).

Non sono state fornite indicazioni sull'eventuale presenza di problematiche o controversie in corso, né sulla presenza ed entità delle spese eventualmente non pagate o di quelle straordinarie già deliberate.

Dalla lettura della documentazione fornita si ricava quanto segue:

#### **- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/T:**

<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>millesimi generali di proprietà</b>	<b>millesimi generali edificio "T"</b>	<b>millesimi scala/ascensore edificio "T"</b>	<b>millesimi garage edificio "T"</b>
633	16	1,352	2,614	3,024	37,769
633	17	1,352	2,614	3,024	37,769
633	18	2,599	5,027	5,815	72,633
633	20	2,911	5,63	6,513	81,349
633	21	2,703	5,228	6,048	75,538
633	22	3,119	6,032	6,978	87,159

633	23	3,015	5,831	6,745	84,254
633	26	1,767	3,418	3,954	49,39
633	27	0,832	1,609	1,861	23,242
633	28	0,52	1,005	1,163	14,527
633	33	0,52	1,005	1,163	14,527
633	34	0,52	1,005	1,163	14,527
633	35	0,832	1,609	1,861	23,242
633	41	36,909	71,388	60,707	-
633	43	28,595	55,307	47,032	-
633	44	18,237	35,272	35,487	-
633	45	34,549	66,824	67,231	-
633	47	40,702	78,724	79,203	-
633	49	40,115	77,59	130,152	-
633	50	39,722	76,829	128,876	-

- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/R:

part.	sub.	millesimi generali di proprietà	millesimi generali edificio "R"	millesimi scala/ascensore edificio "R"	millesimi garage edificio "R"
641	4	14,997	21,264	-	-
641	12	38,046	78,733	134,414	-
641	23	4,159	8,61	9,174	107,124
641	24	3,951	8,18	8,716	101,768
641	39	0,78	1,614	1,72	20,086
641	41	15,382	31,737	27,282	-
641	48	22,402	46,384	46,605	-
641	49	31,632	65,493	65,806	-
641	52	0,312	0,646	0,688	8,034
641	53	0,312	0,646	0,688	8,034
641	55	*	*	*	*

\* il subalterno n. 55 non è riportato nelle tabelle millesimali, unitamente all'attiguo sub. 54, di proprietà di terzi. Al momento della costituzione del condominio evidentemente entrambi rientravano nella maggiore consistenza del sub. 31, successivamente frazionato in due porzioni. Occorreranno peraltro delle modifiche alle tabelle millesimali, attribuendo pro quota la consistenza del sub. 31 ai subb. 54 e 55 da esso derivati.

- Palazzina via Dante Alighieri n. 1/Q:

part.	sub.	millesimi generali edificio "Q"	millesimi scala/ascensore edificio "Q"	millesimi garage edificio "Q"
1537	2	7,492	12,616	120,369
1537	7	10,464	17,623	168,13

1537	17	82,327	102,351	-
1537	18	175,524	228,335	-
1537	23	2,589	4,36	41,597

### **ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

Al momento dell'acquisto l'area su cui poi sarebbero state realizzate le tre palazzine oggi presenti corrispondeva ad appezzamento seminativo coltivato.

Il CDU allegato all'atto di acquisto precisa che l'area ricadeva in parte in sottozona "B2", in parte in sottozona "C1,5", in parte in strada di PRG, in parte in sottozona "VRi" (aree di rispetto infrastrutturale) ed in parte in sottozona "fva" (verde attrezzato di interesse residenziale - spazi ricreativi e del tempo libero).

Riguardo alla edificazione delle tre palazzine, si può aggiungere che:

- L'edificazione della prima palazzina (fabbricato "A", oggi corrispondente alla particella n. 641, al civico 1/R) è avvenuta in forza di **Permesso di Costruire n. 2/2005 del 2/11/2006**; ad esso ha fatto seguito la variante in corso d'opera **Permesso di Costruire n. 113/2008 del 8/10/2008**, richiesto ed ottenuto per l'inserimento di alcune modifiche interne ed esterne nonché per l'aumento delle unità abitative da n. 14 a n. 19. Nel frattempo, in data 28/11/2008, con prot. 354842, era stato depositato il collaudo statico dell'edificio al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia. Infine in data 5/05/2009 è stato rilasciato il **certificato di agibilità** che riguarda tutte le unità abitative che compongono la palazzina (**All. n. 30 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/R**).
- L'edificazione della seconda palazzina (fabbricato "B", oggi corrispondente alla particella n. 633, al civico 1/T) è avvenuta in forza di **Permesso di Costruire n. 144/2006 del 10/04/2007**; ad esso ha fatto seguito la variante in corso d'opera **Permesso di Costruire n. 16/2009 del 10/03/2009**, richiesto ed ottenuto per l'inserimento di alcune modifiche interne ed esterne nonché per l'aumento delle unità abitative da n. 14 a n. 16. Nel frattempo, in data 28/11/2008, con prot. 354844, era stato depositato il collaudo statico dell'edificio al Servizio

Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia. Infine in data 18/11/2014 è stato richiesto il **certificato di agibilità**; l'agibilità si è formata per silenzio assenso, come da attestazione del Comune di Deruta del 5/06/2015 (**All. n. 31 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/T**).

- L'edificazione della terza palazzina (fabbricato "C", oggi corrispondente alla particella n. 1537, al civico 1/Q) è avvenuta in forza di **Permesso di Costruire n. 148/2008**, cui ha fatto poi seguito il rilascio di **Permesso di Costruire n. 29/2011 del 1/07/2011**, richiesto ed ottenuto per l'inserimento di alcune modifiche interne ed esterne nonché per la diminuzione delle unità abitative da n. 10 a n. 9 e la creazione di n. 3 fondi in luogo di un'autorimessa. Nelfrattempo, in data 2/09/2011, con prot. 369986, era stato depositato il collaudo statico dell'edificio al Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia. Infine in data 5/01/2012 è stato richiesto il **certificato di agibilità**; l'agibilità si è formata per silenzio assenso, come da attestazione del Comune di Deruta del 15/12/2017 (**All. n. 32 - copia documenti fascicoli edilizi palazzina via D. Alighieri n. 1/Q**).

Altri titoli abilitativi che riguardano il complesso immobiliare di via Dante Alighieri civici 1/Q, 1/R ed 1/T sono i seguenti:

- **Nulla Osta prot. 2004/97485 - pratica n. 1762 del 5/04/2005** rilasciato dalla Provincia di Perugia, relativo all'occupazione permanente di suolo stradale all'interno dei centri abitati per passo di accesso carrabile e recinzione. Esso riguarda l'accesso alle tre palazzine, ubicato al km 0+320 - lato destro della S.P. 377/2 di Deruta, nonché la recinzione, realizzata sul medesimo lato, dal km 0+322 al km 0+386.
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 107/2010 del 11/04/2011** rilasciato dal Comune di Deruta e relativo alla modifica della quota di spiccato, modifica della recinzione e realizzazione nuovo tratto di recinzione di due edifici plurifamiliari in S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri, autorizzati con PC n. 2/2008, 113/2008, 114/2006 e 16/2009.

- **SCIA prot. 11464 del 30/10/2014 - pratica n. 11464/14** relativa alla modifica della sistemazione esterna di due fabbricati di civile abitazione autorizzati con Permessi di Costruire n. 2/2005, 144/2006 e successive varianti (**All. n. 33 - copia documenti fascicoli edilizi comparto via D. Alighieri n. 1/Q, 1/R, 1/T**).

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

- riguardo alla palazzina di cui il civico 1/R (palazzina "A" - particella n. 641) l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il P.d.C. n. 113/2008. Analizzando le tavole di progetto si notano delle difformità al piano interrato nel senso che, rispetto a quanto previsto originariamente, è stata ridotta la superficie di due garage (rispettivamente il sub. 26 - oggi sub. 51 - ed il sub. 31 - oggi sub. 54) dando origine ad ulteriore tre piccoli fondi (attuali sub. 52, 53 e 55). I garage di cui sopra peraltro sono stati venduti dalla società fallita, tra il 2009 ed il 2010, dichiarando evidentemente la conformità edilizia, visto che le planimetrie catastali, depositate in epoca poco precedente alla stipula degli atti stessi, risultano conformi allo stato attuale. Si ritiene che occorrerà procedere con la regolarizzazione edilizia. Per quanto riguarda le unità abitative poste ai piani terra, primo e secondo si rileva una sostanziale conformità tra autorizzato, realizzato ed accatastato. Quanto all'unità abitativa posta al piano sottotetto si rilevano numerose difformità, riconducibili innanzitutto alla mancanza di tramezzature (atte a separare le porzioni di vani caratterizzate da altezza più ridotta) che pur indicate nei progetti e planimetria catastale, nella realtà, non sono state mai realizzate. Peraltro anche la planimetria catastale risulta conforme al progetto approvato, ovvero indica la presenza delle tramezzature nelle due camere, in uno dei bagni e nel soggiorno-pranzo. Ciò comporta che la superficie utile interna risulti di fatto superiore a quella autorizzata (di circa 10 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.

**Tuttavia la problematica più grave riguarda la maggiore superficie delle terrazze a tasca**, che di fatto produce anche una diversa conformazione di uno dei due bagni (che risulta nella realtà finestrato), con tutte le implicazioni in merito al rispetto dei parametri e grandezze urbanistiche, ora per allora. Si ritiene che la difformità presente, peraltro, implichi, ai fini della sanatoria, il coinvolgimento anche del Condominio poiché la maggiore superficie delle terrazze, in parte, va ad occupare quella che progettualmente e catastalmente sarebbe una superficie a tetto e quindi non di pertinenza esclusiva. Infine vi è anche **l'ulteriore difformità rappresentata dal fatto che in corrispondenza del terrazzo a tetto sul lato sud è presente una tettoia in legno, che lo copre parzialmente,** mai autorizzata.

- riguardo alla palazzina di cui il civico 1/T (palazzina "B" - particella n. 633) l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è il P.d.C. n. 16/2009. Analizzando le tavole di progetto si nota una sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato relativamente alle porzioni del piano interrato. Stessa situazione si riscontra per le unità abitative poste ai piani primo e secondo. Quanto invece alle unità abitative poste al piano sottotetto si rileva una 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. Peraltro risultano difformi anche le planimetrie catastali che NON indicano la presenza delle tramezzature nelle due camere, nel bagno principale e nel soggiorno-pranzo. Ciò comporta che la superficie utile interna di entrambe le unità immobiliari risulti di fatto superiore a quella autorizzata (di circa 10 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. L'agibilità si è formata per silenzio assenso, a seguito della presentazione della istanza del 18/11/2014.

- riguardo alla palazzina di cui il civico 1/Q (palazzina "C" - particella n. 15373) l'ultimo titolo

abilitativo rilasciato è il P.d.C. n. 29/2011. Analizzando le tavole di progetto si nota una sostanziale conformità tra quanto autorizzato, realizzato ed accatastato relativamente alle porzioni del piano interrato. Stessa situazione si riscontra per le unità abitative poste ai piani primo e secondo. L'agibilità si è formata per silenzio assenso, a seguito della presentazione della istanza del 5/01/2012.

#### **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 n. 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.

Quanto alle caratteristiche negative, che incidono sulla determinazione del valore effettivo del bene (**detrazioni**) si segnalano le difformità interne per i sub. 52, 53 e 55 della particella n. 641 nonché per i sub. 49 e 50 della particella n. 633.

Altro peso assumono invece le evidenti e pesanti difformità che caratterizzano l'unità abitativa di cui il sub. 12 della particella n. 641, con riferimento soprattutto alla diversa conformazione ed estensione delle terrazze, e, conseguentemente, di alcuni vani, cui si aggiunge peraltro anche la presenza di una tettoia abusiva in legno. Detti aspetti, come è ovvio, pesano in modo rilevante sul giudizio di stima a motivo del fatto che imporranno pratiche edilizie in sanatoria e dovranno coinvolgere con ogni probabilità anche il Condominio, tutto ciò con tempi e costi tutt'altro che trascurabili.

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 palazzina sono state edificate in una zona pianeggiante e priva di pregio per quanto riguarda panoramicità o contesto circostante.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, pertanto, si ritiene che vi sia una sostanziale equivalenza tra elementi positivi e negativi, fatte salve le precisazioni di cui sopra. Identificato un valore medio ordinario di riferimento pari ad €/mq 900,00, 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 delle 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. 34 - Tabella riepilogativa giudizio di stima delle porzioni immobiliari site in via Dante Alighieri**).

**In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 4 è risultato pari ad € 1.395.824,35, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 1.395.500,00.**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

##### **- Porzioni in via Dante Alighieri n. 1/R:**

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

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

Si preferisce poi mantenere in lotti separati tutte le eventuali unità ad uso garage o fondo soprannumerarie rispetto alle abitazioni, poiché dotate di appetibilità commerciale autonoma,

anche a motivo del fatto che vi sono unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 6 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 39, LOTTO N. 40, LOTTO N. 41, LOTTO N. 42, LOTTO N. 43, LOTTO N. 44.**

**- Porzioni in via Dante Alighieri n. 1/T:**

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

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

Si preferisce poi mantenere in lotti separati tutte le eventuali unità ad uso garage o fondo soprannumerarie rispetto alle abitazioni, poiché dotate di appetibilità commerciale autonoma, anche a motivo del fatto che vi sono unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 11 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 45, LOTTO N. 46, LOTTO N. 47, LOTTO N. 48, LOTTO N. 49, LOTTO N. 50, LOTTO N. 51, LOTTO N. 52, LOTTO N. 53, LOTTO N. 54, LOTTO N. 55.**

**- Porzioni in via Dante Alighieri n. 1/Q:**

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

Vi è inoltre l'opportunità, ai fini dell'ottenimento della migliore appetibilità commerciale, di mantenere accorpate, in alcuni casi, le porzioni abitative con porzioni ad uso garage o ad uso fondo, stante la complementarietà tra le stesse. In alcuni casi, peraltro, le dette porzioni si

trovano già associate nell'utilizzo da parte di occupanti od affittuari e pertanto dispongono anche di unico allaccio elettrico ed idrico.

Si preferisce poi mantenere in lotti separati tutte le eventuali unità ad uso garage o fondo soprannumerarie rispetto alle abitazioni, poiché dotate di appetibilità commerciale autonoma, anche a motivo del fatto che vi sono unità abitative che ne sono prive.

Si procede quindi alla formazione di n. 3 lotti che verranno successivamente identificati come **LOTTO N. 56, LOTTO N. 57, LOTTO N. 58.**

## **CESPITE N. 12**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COLLAZZONE,**

**FRAZIONE COLLEPEPE**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 20** è la seguente:

<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
72	seminativo arborato	3	Ha 0.87.90	€ 34,05	€ 36,32
73	seminativo arborato	3	Ha 0.14.45	€ 5,60	€ 5,97

### **PROPRIETÀ:**

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

### **Provenienza immobiliare:**

L'area oggetto di stima è stata acquistata con atto di compravendita Notaio Dr. Adriano Crispolti rep. 33579 del 27/06/1996, trascritto a Perugia al n. 9280 di formalità il 12/07/1996.

La proprietà fino alla data dell'atto di cui sopra era in capo ai Sig.ri OMISSIS, per i diritti di 1/2 ciascuno, per averla acquistata con atto Notaio Dr. Sergio Ludovici rep. 36420 del 14/01/1982.

### **DESCRIZIONE:**

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, di natura edificabile, avente forma irregolare, delimitato quasi interamente da tracciati di strade pubbliche, ovvero via Perugina, via Provinciale e strada comunale dell'Elce, quest'ultimo al momento dismesso.

L'edificio ex colonico presente in passato entro la particella n. 73, il cui ingombro era ancora in mappa fino a poche settimane fa, è stato poi eliminato dalla mappa stessa mediante istanza di demolizione catastale (variazione prot. PG0076832 del 16/10/2020 in atti dal 6/11/2020, a seguito di istanza n. 70581/2020).

Pertanto la particella n. 73, fino ad allora ancora erroneamente censita come "fabbricato rurale" è oggi qualificata come "seminativo arborato", in analogia con la attigua particella n. 72.

Quanto alla demolizione fisica dell'edificio è avvenuta presumibilmente nel periodo compreso tra il 2011 ed il 2014, poiché essa era in stato di dissesto, con crolli diffusi; è avvenuta con ogni probabilità ad opera della stessa Società fallita, senza dare alcuna comunicazione al Comune di Collazzone.

Oggi l'area si presenta incolta, con ulivi sparsi in stato di abbandono e sviluppo diffuso di infestanti arbustive ed arboree.

Nella zona centrale dell'appezzamento si rileva la presenza di tracce di opere di urbanizzazione (marciapiedi, pozzetti di ispezione di condotte di scarico, cordoli, ecc.) il tutto in stato di completo abbandono e degrado; dalle indagini svolte presso il Comune di Collazzone è risultato che dette opere, realizzate ante 1997, non sono mai state autorizzate. A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 50 - visura catastale, estratto di mappa, foto aeree storiche da CTR on web e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**) ed al servizio

fotografico (foto da n. 470 a n. 489).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

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

#### **ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade per la quasi totalità della superficie in zona residenziale di espansione "C1" e per il resto in fascia di rispetto stradale.

Dalle indagini effettuate è emerso inoltre che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico; gran parte della particella n. 72 rientra nella perimetrazione di una "zona di instabilità diffusa" (da: SCAI - censimento centri abitati potenzialmente vulnerabili - abitati segnalati) e che l'intera superficie ricade in zona "area studio parco del Tevere". A complemento descrittivo si rimanda alla copia del CDU e degli estratti di tavole ed NTA del PRG vigente (**All. n. 51 - copia CDU ed estratti di PRG - Comune di Collazzone**).

#### **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 Collazzone.

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.

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

- favorevole esposizione ed ubicazione all'interno del centro abitato di Collepepe;
- l'area è circondata da viabilità pubblica e pertanto non vi sono problemi di accessibilità; anche le pendenze risultano contenute pertanto non vi sono particolari impedimenti allo sfruttamento edificatorio.

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;
- forma non perfettamente regolare dell'area;
- non immediata possibilità di edificazione.

In considerazione di tutto ciò si ricava che vi è una sostanziale equivalenza tra aggiunte e detrazioni, anche se la quasi totale stagnazione del mercato immobiliare di tali tipologie di beni spinge ad adottare valori cautelativi, a causa della scarsa o scarsissima richiesta da parte del mercato stesso.

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

Detta tabella, per i terreni ricadenti in zona "C1", non urbanizzati, indica un valore venale di €/mq 19,00.

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.

Tenuto conto dell'ubicazione centrale della zona, nell'abitato di Collepepe e nel contempo della elevata consistenza del lotto, risulta al momento opportuno adottare per il stima il valore già indicato dal Comune di Collazzone a fini impositivi.

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

<b>n. ord.</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>Valore unitario (€/mq o €/mc)</b>	<b>Valore totale</b>
1	porzione edificabile, in zona omogenea "C1"	10.235 mq	€/mq 19,00	€ 194.465,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 194.465,00</b>

In definitiva **il valore complessivo del compendio è risultato pari ad €194.465,00**, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad **€ 194.500,00**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno non prevedere ulteriori frazionamenti dell'area in oggetto, che già di per sè presenta una superficie ridotta e rientra in ambito di espansione, privo di possibilità di edificabilità diretta, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 76**.

### **CESPITE N. 13**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PARTE EDIFICABILE SITO IN COLLAZZONE,**

**FRAZIONE COLLEPEPE**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'identificazione catastale attuale al C.T. al **foglio n. 20** è la seguente:

<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>superficie catastale</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
290	seminativo	3	Ha 0.26.00	€ 10,07	€ 12,09

291	ente urbano	-	Ha 0.18.70	-	-
292	seminativo	3	Ha 0.12.80	€ 4,96	€ 5,95
295	seminativo	2	Ha 0.81.60	€ 44,25	€ 42,14
298	seminativo	2	Ha 0.11.30	€ 6,13	€ 5,84
1530	pascolo cespugliato	1	Ha 0.13.20	€ 0,68	€ 0,55
1531	pascolo cespugliato	1	Ha 0.04.60	€ 0,24	€ 0,19
<b>TOTALE</b>			<b>Ha 1.68.20</b>	<b>€ 66,33</b>	<b>€ 66,76</b>

L'edificio ex colonico in stato di fatiscenza, ricadente nella particella n. 291, è anche censito al

C.F. al **foglio 20 particella n. 291** con categoria "unità collabenti", senza rendita.

Si precisa infine che le particelle n. 295 e 298 risultano ancora erroneamente intestate a OMISSIS, per mancata volturazione catastale.

### **PROPRIETÀ:**

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

### **Provenienza immobiliare:**

L'area edificabile in oggetto è stata acquistata dalla Società OMISSIS con atto Notaio Dr. Crispolti rep. 33578 del 27/06/1996, trascritto a Perugia al n. 9279 di formalità in data 12/07/1996.

Le particelle n. 1530 e 1531 si sono formate successivamente, dalla particella n. 297, con frazionamento n. PG0088320 del 23/08/2018.

L'edificio ed attiguo annesso sono stati classificati come collabenti a seguito di variazione della destinazione del 25/08/2018 prot. n. PG0088950.

Il precedente proprietario (che lo era fin da epoca antecedente l'impianto meccanografico del 1975) era il Sig. OMISSIS. La Società OMISSIS è stata successivamente fusa ed incorporata nella società fallita con atto Notaio Dr. Lemmi rep. 40244 del 21/01/2010, registrato a Perugia il 26/01/2010 al n. 1370, mai trascritto, ma annotato nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Perugia il 3/02/2010. **DESCRIZIONE:**

Trattasi di appezzamento di terreno collinare, avente in parte natura edificabile, di forma irregolare, con accesso da via Europa, con cui confina lungo parte del lato sudovest e per il resto con rate di proprietà di terzi.

L'edificio ex colonico e l'attiguo annesso presenti in mappa corrispondono a fabbricati in condizioni di fatiscenza o già parzialmente crollati, in stato di completo abbandono.

Riguardo ai terreni, si riconoscono:

- un'area, occupante parte delle particelle n. 290, 291 e 292, estesa su di una superficie pari a mq 2.000 circa, destinata ad uliveto, con piante disposte a sesto pressoché regolare, ma con presenza di diffuse fallanze. Vi sono circa 60 piante di ulivo adulte, in mediocre stato vegetativo.
- un'area, estesa su mq 8.500 circa, occupante la quasi totalità della particella n. 295 ed in minima parte le particelle n. 290, 291 e 292, destinata a seminativo collinare. L'appezzamento in occasione dei sopralluoghi appariva coltivato, ad opera di ignoti. Non è emersa la presenza di contratti, pertanto si tratterebbe di utilizzo senza titolo.
- un'area, estesa su di una superficie di poco superiore a mq 3,000, avente destinazione boscata, con soprassuolo arboreo d'alto fusto, con specie latifoglie autoctone miste. Si tratta di area acclive, che si estende fino al fosso che delimita la proprietà sul lato sudest.
- un'area residua, corrispondente alle tare perimetrali ed alla zona occupata dagli edifici e dalla relativa corte pertinenziale, inutilizzabile a fini agricoli. Riguardo agli edifici si stima una volumetria di 600 mc circa per quello principale e 50 mc circa per l'annesso. Si tratta di fabbricati già in parte od in gran parte crollati, irrecuperabili poiché gravemente dissestati ed irreversibilmente danneggiati dall'incuria e lungo abbandono. Occorrerà pertanto provvedere alla demolizione prima del futuro utilizzo edificatorio dell'area.

A complemento descrittivo si rimanda agli allegati (**All. n. 52 - visura catastale, estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale da forMaps**) ed al servizio fotografico

**(foto da n. 490 a n. 505).**

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

Come già detto in precedenza, in occasione dei sopralluoghi, parte dei beni risultava utilizzata a fini agricoli, anche se, per quanto è stato possibile verificare ad oggi, senza titolo.

**ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:**

Dal CDU rilasciato dal Comune di Collazzone in data 15/09/2020 si ricava che le particelle di terreno in oggetto ricadono:

- in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- in parte in zona residenziale di espansione C1 (Ha 1.00.00 circa, nelle particelle n. 290, 291, 292, 295).
- in parte in area boscata (fascia sudest) o zona agricola boscata "E3" (Ha 0.33.00 circa, nelle particelle n. 298, 1530, 1531, 295 minima parte);
- in parte in area agricola "E2" (Ha 0.16.00 circa nelle particelle 295, 292, 1531);
- in parte in area agricola di rispetto "ER" (Ha 0.07.00 circa, nella fascia sudovest della particella n. 295);

A complemento descrittivo si rimanda alla copia del CDU e degli estratti di tavole ed NTA del PRG vigente (**All. n. 53 - copia CDU ed estratti di PRG**).

**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. E' 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 Collazzone e per di più rientra in un comparto di espansione di dimensioni più vaste, per il quale occorre prevedere una attuazione ed attivazione unitaria, previo accordo tra i proprietari. L'appetibilità risulta quindi, se possibile, ancora più contenuta e limitata, a causa dei lunghi tempi e difficoltà connesse con la progettazione complessiva e la elaborazione e stipula di convenzione con il Comune.

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

- pregevole ubicazione a margine del centro abitato di Collepepe, in zona collinare, con vista sulla campagna circostante;

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 vincolo idrogeologico;
- non immediata possibilità di edificazione;
- necessità di demolire un edificio ed annesso esistenti, ormai in stato ruderale.

In considerazione di tutto ciò si ricava che vi è una sensibile prevalenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte, circostanza che impone la adozione di valori di stima assai cautelativi, a causa della scarsa o scarsissima richiesta da parte del mercato stesso.

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 Collazzone, a fini IMU, per le aree edificabili. Detta tabella, per i terreni ricadenti in zona "C1", non urbanizzati, indica un valore venale di €/mq 19,00.

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.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, nonché della necessità di demolire le cubature esistenti e rimuovere le macerie, è necessario adottare, per l'area edificabile, un valore unitario di stima inferiore del 20 % rispetto al riferimento dei listini, ovvero quello di €/mq 15,00.

Per le porzioni agricole (e la fascia di rispetto stradale) si utilizza un valore ordinario di €/mq 1,50 per la porzione a seminativo e di €/mq 0,30 per quella boscata.

Il giudizio di stima si concretizza come qui di seguito:

<b>n. ord.</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore totale</b>
1	porzione edificabile, in zona omogenea "C1"	10.000 mq	€/mq 15,00	€ 150.000,00
2	zona agricola ER, E2 e fascia di rispetto stradale	3.520 mq	€/mq 1,50	€ 5.280,00
3	zona E3 - boscata	3.300 mq	€/mq 0,30	€ 990,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 156.270,00</b>

In definitiva **il valore complessivo del compendio è risultato pari ad € 156.270,00, arrotondabile ai fini della vendita giudiziaria ad € 156.000,00.**

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI:**

Ai fini della migliore appetibilità commerciale si ritiene opportuno non prevedere ulteriori frazionamenti dell'area in oggetto, che già di per sè presenta una superficie ridotta e rientra in ambito di espansione, privo di possibilità di edificabilità diretta, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto che verrà successivamente identificato come **LOTTO N. 77.**

\* \* \* \* \*

## **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. 1**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS. in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare sita in Deruta, Località Pontenuovo, via Tiberina sud n. 12/O, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 4 particella n. 104 sub. 29**, cui sono associati diritti pro quota su aree esterne uso parcheggio e piazzale, rampa di scale esterna, pianerottolo loggia e rampa di scale interna; trattasi di unità posta al secondo piano di palazzina di maggiori dimensioni, a destinazione promiscua. L'unità in oggetto è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno ed ampio terrazzo; presenta infissi esterni in PVC, con vetro camera e tapparelle esterne; porte interne in legno tamburato e portoncino di accesso blindato. Le finiture e dotazioni sono di tipologia e qualità ordinaria, con pareti tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura o ceramica. L'appartamento si presenta in cattivo stato, con danneggiamenti e, soprattutto, presenza di muffe da condensa, sia in corrispondenza delle pareti che del solaio; per quanto è stato possibile rilevare l'appartamento dispone di impianti generali, con allaccio idrico, elettrico

e di gas metano. La conformazione e distribuzione interna dei locali è sostanzialmente conforme a quanto indicato nella planimetria catastale ed a quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo. Quanto invece alla conformità edilizia e catastale in generale si rileva una grave difformità in merito alla altezza interna utile, che risulta di fatto pari a m 2,50 anziché a m 2,70 come indicato in planimetria catastale e nella sezione di progetto. Vi potrebbero pertanto anche essere problemi rilevanti per l'effettiva utilizzabilità dei locali ai fini abitativi, nonostante che sia stata depositata e acquisita dal Comune di Deruta fin dal 2015 la dichiarazione ed attestazione di rispondenza delle opere oggetto di sanatoria alle previsioni contenute negli elaborati agli atti ed alle prescrizioni del titolo abilitativo in sanatoria, che di fatto risulta sostitutiva del certificato di agibilità. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS

**Valore: € 39.400,00**

## **LOTTO N. 2**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione immobiliare ad uso accessorio sita in Deruta, Località Pontenuovo, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 4 particella n. 506**, con unico accesso dalla porzione a destinazione commerciale sita in via Tiberina sud n. 12/L, di proprietà di terzi. L'area di sedime di detta porzione è anche censita al C.T. al foglio n. 4 particella n. 506, ente urbano di superficie catastale pari a 9 mq. Al piccolo corpo di fabbrica predetto sono associati diritti pro quota su aree esterne uso parcheggio e piazzale; esso, posto al piano terra, comprende al suo interno un antibagno ed un bagno. I due piccoli locali, ricavati all'interno di corpo di fabbrica con copertura in piano, risultano pavimentati e piastrellati fino all'altezza di 2 metri circa. Nell'antibagno è presente solo il lavabo; nel bagno è presente lavabo e vaso igienico. Finiture e dotazioni risultano di qualità ordinaria ed in discreto stato conservativo. E' di tutta evidenza che la porzione in oggetto non è dotata di propria autonomia funzionale ma risulta di fatto parte integrante del locale commerciale a cui è stata annessa e dalla quale avviene l'accesso. La conformazione e

distribuzione interna dei locali è sostanzialmente conforme a quanto indicato nella planimetria catastale ed a quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo. Fin dal 2015 è stata depositata la dichiarazione ed attestazione di rispondenza delle opere oggetto di sanatoria alle previsioni contenute negli elaborati agli atti ed alle prescrizioni del titolo abilitativo in sanatoria, che di fatto risulta sostitutiva del certificato di agibilità. Il tutto a confine con: parti comuni da più lati, OMISSIS.,s.a.

**Valore: € 4.900,00**

### **LOTTO N. 39**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 12 e sub. 23** 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 e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano terzo sottotetto, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, tre terrazzi, e quattro locali sottotetto e presenta rilevanti difformità riguardanti la estensione e conformazione dei terrazzi nonché di uno dei due bagni e di due locali sottotetto; internamente poi risultano mancanti pareti divisorie indicate nel progetto e nella planimetria catastale; è presente inoltre sul terrazzo del lato sud una tettoia con struttura in legno, la cui installazione non è mai stata autorizzata. L'altezza interna dei locali varia da un minimo di m 1,70 ad un massimo di m 3,0. Fanno eccezione i locali sottotetto, cui

si accede solo dai terrazzi, che hanno altezza molto ridotta ed in gran parte inferiore a m 1,50. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta inutilizzato, anche se al momento del sopralluogo era presente una vettura abbandonata. Il tutto a confine con: parti comuni, OMISSIS, stessa proprietà, OMISSIS, s.a.

**Valore: € 122.800,00**

### **LOTTO N. 40**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 24 e sub. 49** 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 e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, comprende un ingresso- soggiorno-angolo cottura, corridoio, due bagni, ripostiglio, tre camere da letto e due terrazzi, di cui uno parzialmente coperto. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento presenta dotazioni ordinarie e risulta in buono stato conservativo emanutentivo; è occupato da terzi, senza titolo opponibile alla procedura. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta anch'esso utilizzato, unitamente alla abitazione, senza titolo opponibile. Il tutto a confine con: stessa proprietà, OMISSIS, terrapieno, parti comuni, s.a.

**Valore: € 134.700,00**

## **LOTTO N. 41**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 52 e sub. 4, graffato alla particella n. 647** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2005-2008. La rata di giardino pertinenziale e ad uso esclusivo è anche censita al C.T. al foglio n. 15 particella n. 647, ente urbano di superficie catastale pari a mq 25. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano terra, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, ripostiglio, portico e piccola rata di giardino ad uso esclusivo. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo; attualmente è inutilizzato. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta anch'esso inutilizzato. Esso è stato ricavato riducendo la consistenza originaria di un garage (ex sub. 26, oggi sub. 51, nel frattempo alienato dalla società fallita) e creando nella porzione terminale dello stesso due piccoli fondi (gli attuali sub. 52 e 53) con accesso dal corridoio condominiale; tale variazione non trova riscontro nelle tavole dell'ultimo progetto approvato, quindi occorrerà una regolarizzazione edilizia. Il tutto a confine con: OMISSIS, partecipazioni, stessa proprietà, s.a.

**Valore: € 55.700,00**

## **LOTTO N. 42**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 41 e sub. 53**, 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 e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano primo, comprende un ingresso- soggiorno-angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera da letto e due piccoli terrazzi. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo; risulta libero ed inutilizzato. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta anch'esso inutilizzato. Esso è stato ricavato riducendo la consistenza originaria di un garage (ex sub. 26, oggi sub. 51, nel frattempo alienato dalla società fallita) e creando nella porzione terminale dello stesso due piccoli fondi (gli attuali sub.52 e 53) con accesso dal corridoio condominiale; tale variazione non trova riscontro nelle tavole dell'ultimo progetto approvato, quindi occorrerà una regolarizzazione edilizia. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, stessa proprietà, s.a

**Valore: € 48.800,00**

### **LOTTO N. 43**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS a, C.F. OMISSIS, su porzioni immobiliari ad uso abitativo ed accessorio site in Deruta, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 39 e sub. 48**, 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 e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, attualmente libera, comprende un ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto e due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70 circa. L'appartamento presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta infatti inutilizzato. Il tutto attualmente libero ed inutilizzato; a confine con: stessa proprietà, OMISSIS, parti comuni, OMISSIS, s.a.

**Valore: € 71.700,00**

#### **LOTTO N. 44**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/R, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 641 sub. 55**, 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 e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il locale, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,45 circa, presenta dotazioni minimali e risulta attualmente inutilizzato, anche se parzialmente ingombro di arredi in disuso, apparentemente

privi di valore commerciale, il cui smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Esso è stato ricavato riducendo la consistenza originaria di un garage (ex sub. 31, oggi sub. 54, nel frattempo alienato dalla società fallita) e creando nella porzione terminale il fondo in oggetto, con accesso dal corridoio condominiale; tale variazione non trova riscontro nelle tavole dell'ultimo progetto approvato, quindi occorrerà una regolarizzazione edilizia. Il tutto a confine con: terrapieno, OMISSIS, s.a.

**Valore: € 3.100,00**

### **LOTTO N. 45**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 18 e sub. 41**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso- soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni, due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo, è occupata dal titolare del contratto di locazione ormai scaduto, che la utilizza quindi con titolo non opponibile unitamente al garage descritto di seguito, su cui non vanta alcun titolo. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali e risulta in discreto stato conservativo. Il tutto a confine con: OMISSIS, stessa proprietà, s.a.

**Valore: € 111.600,00**

### **LOTTO N. 46**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 26 e sub. 43**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso- soggiorno-cucina, corridoio-disimpegno, due bagni, due studi, una camera da letto, due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo, è occupata da soggetto titolare di contratto di locazione ormai scaduto, che la utilizza con titolo non opponibile unitamente al garage descritto di seguito. Esso, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali e risulta in discreto stato conservativo. Il tutto a confine con: OMISSIS, stessa proprietà, s.a.

**Valore: € 86.000,00**

#### **LOTTO N. 47**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 33 e sub. 44**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre

ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ingresso- soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto e due piccoli terrazzi. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo, è occupata da affittuario titolare di contratto ormai scaduto, che la utilizza unitamente al fondo descritto di seguito, con lo stesso titolo. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimali e risulta in discreto stato conservativo. Il tutto a confine con: OMISSIS, stessa proprietà, OMISSIS, parti comuni, s.a.

**Valore: € 51.900,00**

#### **LOTTO N. 48**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 16, sub. 17, sub. 27, sub. 45**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, studio, due camere da letto e due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie e risulta in discreto stato conservativo e manutentivo, è occupata senza titolo opponibile unitamente ai due garage e piccolo fondo, descritti qui di seguito. I due garage posti al piano primo sottostrada, in realtà, formano attualmente un unico locale poiché non è presente il divisorio centrale, in difformità rispetto al

titolo edilizio ed alle planimetrie catastali Il fondo, posto anch'esso al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, si presenta al grezzo, privo di impianti. Il tutto a confine con: stessa proprietà, OMISSIS, parti comuni, s.a.

**Valore: € 108.800,00**

### **LOTTO N. 49**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 23 e sub. 47**, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ingresso- soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, corridoio, tre camere da letto e due terrazzi, uno dei quali parzialmente coperto. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie e riscaldamento a pavimento, risulta in discreto stato conservativo e manutentivo; è occupata in forza di contratto di locazione con durata dal 1/07/2017 al 30/06/2021 unitamente al garage descritto di seguito. Esso posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo e manutentivo. Il tutto a confine con: stessa proprietà, OMISSIS, stessa proprietà, parti comuni, s.a.

**Valore: € 120.200,00**

### **LOTTO N. 50**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 21 e sub. 49** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano terzo sottotetto, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, due terrazzi e tre locali sottotetto, con accesso dai terrazzi. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie, risulta in discreto stato conservativo anche se si rilevano problematiche a carico della pavimentazione e delle opere di finitura dei terrazzi, con ammaloramenti e degrado generale; l'altezza interna dei locali varia da un minimo di m 1,80 ad un massimo di m3 circa; fanno eccezione i locali sottotetto, che hanno altezza molto ridotta ed inferiore a m 1,50 sulla quasi interezza della superficie. Sono presenti difformità interne riguardanti la mancata realizzazione di pareti divisorie in corrispondenza delle porzioni ad altezza internapiù ridotta. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo e manutentivo. Le porzioni risultano attualmente libere ed inutilizzate. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, s.a.

**Valore: € 129.700,00**

### **LOTTO N. 51**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 22 e sub. 50** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso

residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano terzo sottotetto, è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, dueterrazzi e tre locali sottotetto, con accesso dai terrazzi. L'unità immobiliare, che presenta dotazioni ordinarie, risulta in discreto stato conservativo anche se si rilevano vistose e diffuse problematiche a carico della pavimentazione e delle opere di finitura dei terrazzi, con ammaloramenti e degrado generale; l'altezza interna dei locali varia da un minimo di m 1,80 ad un massimo di m 3 circa; fanno eccezione i locali sottotetto, che hanno altezza molto ridotta ed inferiore a m 1,50 sulla quasi interezza della superficie. Sono presenti difformità interne riguardanti la mancata realizzazione di pareti divisorie in corrispondenza delle porzioni ad altezza interna più ridotta. L'unità è libera ed inutilizzata. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo, anche se risulta completamente ingombro di materiali ed arredi in disuso, il tutto apparentemente privo di valore commerciale; l'onere dello smaltimento resta a carico dell'aggiudicatario. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, s.a.

**Valore: € 131.400,00**

## **LOTTO N. 52**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 20** facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata

nel periodo 2007-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo e manutentivo. A causa di precedente concessione in utilizzo, fatta senza titolo, l'impianto elettrico del garage in oggetto è collegato al momento a quello della sovrastante unità abitativa (sub. 7) di proprietà di terzi; la porzione risulta attualmente nella disponibilità, senza alcun titolo opponibile, del precedente proprietario della sovrastante unità abitativa. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

**Valore: € 12.600,00**

### **LOTTO N. 53**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 28** facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo e manutentivo; la porzione risulta attualmente libera. Il tutto a confine con: stessa proprietà, parti comuni, OMISSIS, s.a.

**Valore: € 2.500,00**

## **LOTTO N. 54**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 34** facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto stato conservativo e manutentivo; la porzione risulta attualmente libera. Il tutto a confine con: stessa proprietà da più lati, parti comuni, s.a.

**Valore: € 2.500,00**

## **LOTTO N. 55**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/T, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 633 sub. 35** facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2007-2010. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/Q e 1/R quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. Il fondo, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50 circa, presenta dotazioni minimale e discreto

stato conservativo e manutentivo; la porzione risulta attualmente libera. Il tutto a confine con:  
stessa proprietà da più lati, parti comuni, s.a.

**Valore: € 4.000,00**

### **LOTTO N. 56**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 7 e sub. 18** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/R e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ad ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ampio ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, due bagni, tre camere, corridoio, guardaroba, tre terrazzi, due dei quali coperti. L'appartamento presenta dotazioni di buona qualità ed è in buono stato conservativo; risulta attualmente occupato senza titolo opponibile dalla famiglia del figlio della promissaria acquirente, in forza di contratto preliminare di compravendita del 26/02/2010, non trascritto. Con lo stesso titolo, non opponibile, è occupato ed utilizzato anche il garage, posto al piano primo sottostrada, che ha altezza interna utile pari a m 2,50-2,55 circa e che presenta dotazioni minime e discreto stato conservativo e manutentivo. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, s.a.

**Valore: €150.200,00**

### **LOTTO N. 57**

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, Frazione

S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q, censite al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 2 e sub. 17** facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alle porzioni predette sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/R e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ed ampio parcheggio sul lato nord. L'unità abitativa, posta al piano primo, è composta da ingresso- soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere da letto, due terrazzi, uno dei quali coperto. L'appartamento presenta dotazioni di qualità ordinaria ed è in discreto stato conservativo. Il garage, posto al piano primo sottostrada, ha altezza interna utile pari a m 2,50-2,55 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Le porzioni risultano attualmente libere ed inutilizzate. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni, s.a.

**Valore: € 70.400,00**

### **LOTTO N. 58**

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, Frazione S. Angelo di Celle, via Dante Alighieri n. 1/Q, censita al C.F. di detto Comune al **foglio n. 15 particella n. 1537 sub. 23**, facente parte di palazzina di maggiori dimensioni, ad uso residenziale, realizzata nel periodo 2008-2011. Alla porzione predetta sono associati diritti pro quota su parti condominiali, quali ad esempio corsia e rampa dei garage, vialetto di accesso pedonale, atrio, vano scale, pianerottoli e disimpegni, ascensore e relativo locale tecnico, oltre ad altre porzioni di utilizzo comune con le attigue palazzine di cui i civici 1/R e 1/T quali la stradina di accesso al complesso, l'area verde ed ampio parcheggio sul lato nord. Il locale, posto al piano primo sottostrada, con accesso dalla corsia dei garage e da disimpegno ad uso comune, ha altezza

interna utile pari a m 2,50-2,55 circa, presenta dotazioni minimali ed è in discreto stato conservativo. Risulta attualmente libero ed inutilizzato. Il tutto a confine con: OMISSIS, parti comuni da più lati, terrapieno, s.a.

**Valore: € 3.600,00**

### **LOTTO N. 76**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su rata di terreno edificabile sita in Comune di Collazzone, Frazione Collepepe, compresa tra via Perugina, via Provinciale ed il vecchio tracciato della strada comunale dell'Elce, censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 20 particelle n. 72 e 73**, estese su superficie catastale complessiva pari a mq 10.235. Trattasi di area collinare, di forma irregolare, attualmente incolta, con ulivi sparsi in stato di abbandono e sviluppo diffuso di infestanti arbustive ed arboree. Nella zona centrale dell'appezzamento si rileva la presenza di tracce di opere di urbanizzazione (marciapiedi, pozzetti di ispezione di condotte di scarico, cordoli, ecc.) il tutto in stato di completo abbandono e degrado; dalle indagini svolte presso il Comune di Collazzone è risultato che dette opere, realizzate ante 1997, non sono mai state autorizzate. Dal CDU rilasciato dal Comune di Collazzone in data 15/09/2020 si ricava che il terreno ricade in (minima) parte in fascia di rispetto stradale e per la quasi totalità in zona "C1" residenziale di espansione. Dalle indagini effettuate è emerso inoltre che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico; gran parte della particella n. 72 rientra nella perimetrazione di una "zona di instabilità diffusa" (da: SCAI - censimento centri abitati potenzialmente vulnerabili - abitati segnalati) e che l'intera superficie ricade in zona "area studio parco del Tevere". A confine con: OMISSIS, vie pubbliche da più lati, s.a.

**Valore: € 194.500,00**

### **LOTTO N. 77**

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS,

C.F. OMISSIS, su rata di terreno parzialmente edificabile sita in Comune di Collazzone, posta al margine del centro abitato di Collepepe, con accesso da via Europa, censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 20 particelle n. 290, 291, 292, 295, 298, 1530, 1531**, estese su superficie catastale complessiva pari a mq 16.820. L'entrostante complesso ex colonico, costituito da edificio principale ed annesso, entrambi in stato di fatiscenza e parzialmente diruti, è anche censito al C.F. del detto Comune al **foglio n. 20 particella n. 291**, categoria "unità collabenti", senza rendita. Trattasi di area collinare, di forma irregolare, in parte attualmente destinata ad uliveto, in parte a seminativo collinare, in parte a bosco ed in parte occupata dagli edifici fatiscenti e relativa area pertinenziale circostante. Dal CDU rilasciato dal Comune di Collazzone in data 15/09/2020 si ricava che il terreno ricade in parte in zona "C1" residenziale di espansione, in parte in zona boscata, in parte in area agricola "E2", in parte in area agricola di rispetto "ER". Dalle indagini effettuate è emerso inoltre che il terreno ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. A confine con: OMISSIS, strada pubblica, s.a.

**Valore: € 156.000,00**

#### **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**