

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

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

QUARTO STRALCIO

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA SARA TRABALZA

CURATORE: DR.SSA FEDERICA BERTOLDI

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

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 o rendono problematica la commerciabilità degli stessi e quindi la possibilità di procedere con le vendite giudiziarie.

Per i beni per i quali si poteva potenzialmente procedere con le vendite giudiziarie (beni elencati alla lettera "E" dell'elaborato peritale - primo stralcio) è stato redatto un elaborato peritale (2° stralcio) depositato nell'aprile 2021.

Per i beni che non erano destinabili prontamente alla vendita giudiziaria, nello stato in cui si trovavano, per difformità catastali od edilizie, o per necessità di ulteriori approfondimenti (beni di cui alla lettera "F" della relazione 1° stralcio), l'attività dello scrivente ha continuato a

svilupparsi, concretizzandosi poi in un ulteriore elaborato peritale (3° stralcio), riguardante due cespiti, depositato nel febbraio 2022.

Rimanevano ancora da trattare due beni per i quali sussistevano rilevanti incertezze in merito alla necessità di regolarizzazione ed alla evoluzione delle pratiche legate alla riparazione dei danni da sisma. Si tratta di:

- Porzione di edificio terra-cielo, sita nel centro storico di Deruta, in via Caselli (Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 80 sub. 1, graffata alla part. n. 444): il bene presenta difformità catastali ed, ancor prima, edilizie, stante la presenza di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto rappresentato negli unici titoli abilitati rilasciati dal Comune di Deruta (risalenti alla metà degli anni '60 del secolo scorso). E' stato nel frattempo eseguito il rilievo dettagliato di quanto oggi esistente.

- Porzione di edificio a destinazione abitativa (Comune di Deruta foglio n. 21 particella n. 168 sub. 9, graffata alla part. n. 451): sita nel centro storico di Deruta, disposta ai piani secondo e terzo, all'angolo tra via Umberto 1° e via Mancini. Vi è in essere una pratica edilizia e contributiva, legata alla riparazione dei danni da sisma (tecnico incaricato Ing. Norietto Brenici).

In un primo momento, ipotizzando tempi più contenuti sia per le incombenze legate alla regolarizzazione catastale ed edilizia, sia per lo svolgimento della pratica legata anche al contributo per la riparazione dei danni da sisma, i beni di cui sopra erano stati tenuti sospesi.

Ora, visto che la presenza di beni di proprietà della società fallita ancora non periziati rischia di ritardare oltremodo le operazioni di liquidazione dei beni e la messa in vendita dei lotti formati, si procede con la formazione degli ulteriori lotti, contenenti i beni immobili residui, prendendoli in considerazione e stimandoli nello stato in cui sono, evidenziandone problematiche e criticità.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha iniziato la propria attività con la verifica della natura ed ubicazione dei beni immobili oggetto del presente ultimo stralcio peritale, acquisendo innanzitutto le visure catastali attuali di tutte le unità immobiliari.

Sono stati successivamente svolti i sopralluoghi ai beni in oggetto, nonché gli approfondimenti presso il Comune di Deruta ai fini delle verifiche in merito alla regolarità e conformità edilizia dei beni ed in particolare:

- quanto al complesso immobiliare di via Gregorio Caselli, presso il Comune di Deruta le verifiche sono state svolte a partire dal mese di dicembre 2021. Avendo acquisito copia di titoli abilitativi risalenti alla metà degli anni '60 del secolo scorso rispetto ai quali emergevano pesanti difformità dello stato attuale è stata chiesta all'Ufficio una ulteriore verifica mirante ad escludere che, dopo l'acquisto dei beni da parte della società fallita, risalente all'anno 1999, vi fosse stata presentazione di pratiche edilizie e conseguente rilascio di altre autorizzazioni. A seguito delle ulteriori verifiche è stata confermata la assenza di altri titoli edilizi più recenti.
- quanto alla porzione immobiliare di via Mancini, sempre presso il Comune di Deruta, le verifiche sono state perfezionate nel mese di dicembre 2022, a seguito di richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 20764 il 28/12/2022 (**All. n. 1 - richiesta di accesso agli atti**). La visione ed estrazione copia dei documenti ritenuti utili si è completata nelle settimane successive. Riguardo alla porzione di via Mancini, nel tempo, si sono anche susseguiti i colloqui e lo scambio di informazioni con il Tecnico incaricato di seguire la pratica "sisma", Ing. Norietto Branci. Egli, a seguito dell'iniziale colloquio telefonico, ha inviato una prima comunicazione, del 7/08/2020, corredandola con una nota tecnica descrittiva (**All. n. 2 - comunicazione Ing. Branci del 7/08/2020**). Previo accordo telefonico, poi, in data 24/08/2020 si è svolto il sopralluogo, su richiesta dello scrivente (**All. n. 3 - comunicazione**

di fissazione sopralluogo). Infine, non avendo ricevuto notizie sulla evoluzione della pratica sisma, lo scrivente ha inviato una richiesta di aggiornamento in data 15/12/2022, cui l'Ing. Brenci ha risposto in data 19/01/2023 allegando una nuova nota tecnica, in aggiornamento **(All. n. 4 - comunicazione Ing. Brenci del 19/01/2023)**.

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

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.

La stima viene effettuata 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.

Riguardo al parametro tecnico si è fatto riferimento 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 %. Nel caso dell'immobile di via Caselli, stante la rilevante consistenza del terrazzo rispetto a quella della superficie coperta, si utilizza un coefficiente di adeguamento più basso e pari al 20 %.

Vengono infine adottati coefficienti di adeguamento specifici per le porzioni dotate di funzionalità ed appetibilità commerciale ridotta, quali soffitte e porzioni accessorie al piano terra.

- 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

EDIFICIO TERRA-CIELO, NEL CENTRO STORICO DI DERUTA, VIA CASELLI N. 5 E 9

Si tratta di edificio sito nel centro abitato, di vetusta realizzazione, con rilevanti difformità edilizie e catastali, nel quale, senza titolo abilitativo alcuno, la società fallita, presumibilmente all'inizio degli anni 2000, ha ricavato tre unità immobiliari ad uso abitativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La porzione immobiliare è attualmente censita al C.F. del Comune di Deruta, al **foglio 21** come qui di seguito:

| part. | sub. | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita |
|--|-------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 80, graffata alla particella n. 444 | 1 | A/5 | 4 | 4,5 vani | 90 mq | € 134,80 |

L'indicazione della particella n. 444, graffata alla particella n. 80, non trova alcun riscontro

al Catasto Terreni. Tuttavia, all'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, detta particella n. 444 rappresentava in mappa l'area scoperta uso orto, accessoria e pertinenziale alla porzione edificata. Al Catasto Terreni, invece, l'intera consistenza ed attuale sedime dell'edificio corrispondono alla particella n. 80, anche censita come ente urbano, di superficie catastale pari a mq 100.

Come già accennato non vi è allo stato attuale la conformità catastale in quanto, fin dagli anni '60 del secolo scorso, l'intera superficie della detta particella 80 è stata occupata dall'edificio; occorrerebbe pertanto innanzitutto presentare una variazione catastale al C.T. che aggiorni l'ingombro in mappa dell'edificio.

Anche la situazione al Catasto Fabbricati, di conseguenza, appare non aggiornata, poiché la presentazione della planimetria catastale in atti risale al 28/11/1939 e rappresenta l'edificio nella sua conformazione e consistenza dell'epoca, radicalmente modificate dai lavori di ampliamento e sopraelevazione degli anni '60 del secolo scorso.

A complemento descrittivo, con le precisazioni di cui sopra, si rimanda ai documenti catastali allegati (**All. n. 5 - visure C.F. e C.T., estratto di mappa e planimetria catastale**).

PROPRIETÀ:

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

Provenienza immobiliare:

Il bene è pervenuto alla società fallita con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Vincenzo Lemmi rep. 22790/2658 del 30/09/1999, trascritta a Perugia il 6/10/1999 al n. 13410 di formalità.

Con detto atto i venditori, Sig.re OMISSIS, hanno venduto, per il prezzo di cessate Lire 112.500.000, alla società fallita una "*abitazione sita in via Gregorio Caselli n. 8, piano terra e primo, composta da 2 ambienti anzi 3 locali e fondo a piano terra,*

2 locali, bagno e terrazzo al piano primo".

Nell'atto si dichiara che quanto venduto è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e che in epoca successiva non sono state eseguite opere per le quali fosse preventivamente necessario il rilascio di autorizzazioni edilizie.

DESCRIZIONE:

Trattasi di edificio comprendente due corpi di fabbrica, uno dei quali elevato su due piani fuori terra, con copertura a singolo spiovente, e l'altro quasi interamente distribuito su unico livello, con copertura in piano, a terrazzo. L'edificio affaccia lungo tutto il lato est su via Gregorio Caselli e per i restanti lati si trova in aderenza ad altri edifici, di proprietà di terzi.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Deruta, a valle della piazza centrale (nel rione "Valle") e degli edifici di maggiore pregio, in zona residenziale, ove è prevalenza di edifici popolari, per lo più organizzati in porzioni terra-cielo, molti dei quali non ristrutturati e talvolta in stato di inutilizzo od abbandono.

Si tratta di edificio esternamente intonacato, salvo la parete ovest, che affaccia a valle, per la porzione che sovrasta gli edifici circostanti, che presenta parete in mattoni a vista (foto da n. 1 a n. 8).

Al momento dell'acquisto da parte della società fallita, come ben esplicitato nell'atto di compravendita, la porzione edificata comprendeva tre locali ed un fondo al piano terra, oltre a due locali, bagno e terrazzo al piano primo.

Successivamente, con interventi abusivi, la nuova proprietaria ha messo in atto un intervento di ristrutturazione che ha portato alla creazione, non autorizzata, di tre unità immobiliari a destinazione residenziale.

Due di esse si sviluppano quasi interamente nella porzione elevata su due livelli ed hanno accesso dal civico 5, utilizzando un piccolo disimpegno comune, da cui si diparte la scala che porta al piano primo e nel quale si apre il portoncino che dà accesso all'unità abitativa del

piano terra.

Quest'ultima comprende un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio sottoscala, un piccolo disimpegno ed un bagno (foto da n. 9 a n. 24). L'altezza dei locali è pari generalmente a m 2,85 circa, tranne che nel caso di una delle camere da letto, ove si ha un'altezza ridotta (2,50 metri circa).

Il tutto versa in stato di abbandono e fatiscenza, con grave ammaloramento degli infissi, degli impianti, nonché presenza di gravi ed estesi fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica in corrispondenza del bagno e della camera da letto sul lato nord, provenienti dal lastrico-terrazzo sovrastante.

L'unità abitativa del primo piano comprende invece una cucina-soggiorno, camera da letto, piccolo disimpegno, ampio terrazzo, bagno e piccolo locale ricavato sopra il vano scala (foto da n. 25 a n. 48).

I due locali principali ed il vano sopra la scala si sviluppano entro il corpo di fabbrica elevato su due livelli; il piccolo disimpegno ed il bagno sono ubicati invece entro corpo di fabbrica, in aderenza, realizzato sopra l'ampliamento distribuito su unico livello, con copertura in piano. Sia il bagno che il disimpegno risultano avere copertura a singolo spiovente, realizzata con lastre ondulate di cemento amianto (si veda la foto n. 44). L'altezza dei locali principali è pari a m 2,90 circa; quella del bagno è pari a m 2,65 circa; il piccolo vano soprascala ha altezza di m 2,10 circa.

Come nel caso precedente l'unità si presenta in stato di inutilizzo ed abbandono, con grave degrado di finiture ed impianti, come ben desumibile dal servizio fotografico. Inoltre, sul lato ovest del terrazzo, in prolungamento rispetto al piccolo corpo di fabbrica che ospita disimpegno e bagno, è presente un altro manufatto, in cui è ricavato, abusivamente, un vano uso ripostiglio, che ospita anche la caldaia murale, avente altezza variabile da un minimo di m 1,95 ad un massimo di m 2,10 circa. Si tratta di superficie coperta realizzata abusivamente,

peraltro con manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto, da rimuovere e bonificare.

Vi è infine l'altra porzione del piano terra, sul lato nord, che ha accesso autonomo dal civico 9 di via Caselli. In essa è stata ricavata, senza titolo, un'altra unità abitativa composta da cucina-soggiorno, camera da letto e bagno (foto da n. 49 a n. 60). L'altezza interna è pari a m 2,65 circa; nel bagno l'altezza utile è invece pari a m 2,45 circa.

Trattasi di porzione immobiliare che non dispone di requisiti necessari a consentirne l'uso abitativo, sia per l'altezza ridotta, sia, soprattutto per la ridottissima superficie finestrata presente. Ai fini della stima occorre quindi tenere conto che può essere adibita ad uso accessorio, non abitativo.

Per le tre unità così formate erano stati previsti impianti di riscaldamento autonomi; esse erano altresì verosimilmente dotate di tutte le utenze generali; tuttavia ogni verifica ed accertamento, allo stato attuale, viene reso problematico dallo stato di degrado generale, prodottosi a causa dell'abbandono e dell'incuria.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

Consistenze:

Ai fini della stima si utilizza la commerciale vendibile, come precedentemente definita, determinata sulla base del rilievo eseguito, stante la rilevante difformità della planimetria catastale depositata in Catasto.

| Descrizione | superficie lorda coperta | Coefficiente | Scv |
|---|---------------------------------|---------------------|------------|
| locali abitativi - piano terra (civico 5) | 64,00 mq | 1 | 64,00 mq |
| locali ex laboratorio - piano terra (civico 9) | 40,00 mq | 0,50 | 20,00 mq |
| locali abitativi - piano primo | 49,00 mq | 1 | 49,00 mq |

| | | | |
|---|----------|-----|---------------|
| terrazzo (in parte occupato da magazzino abusivo) | 55,00 mq | 0,2 | 11,00 mq |
| TOTALE | | | 144 mq |

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni al momento dei sopralluoghi erano liberi, in stato di abbandono da lungo tempo.

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

Per quanto è stato possibile verificare, non risulta costituito nessun condominio; trattasi inoltre di porzione terra-cielo, indipendente.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

La consistenza e distribuzione dell'edificio all'anno 1939 è quella che risulta dalla planimetria catastale tuttora in atti, impropriamente mantenuta in essere anche dopo i lavori di ampliamento e sopraelevazione degli anni '60 del secolo scorso. All'epoca vi era un corpo di fabbrica su due livelli, comprendente due vani per ciascun piano, cui si affiancava una superficie scoperta ad uso orto, entro la quale si sviluppava, in corrispondenza dello spigolo sudest, un piccolo corpo di fabbrica ad uso pollaio e servizio igienico.

I titoli abilitativi che successivamente hanno riguardato i beni in oggetto, sulla base delle ricerche effettuate e della documentazione messa a disposizione dal Comune di Deruta, risultano i seguenti:

- A seguito di domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili del 15/05/1963 prot. n. 2229, per il progetto di costruzione di laboratorio artigiano, è stato rilasciato il **Nulla Osta del 10/07/1963** a nome OMISSIS. L'esame della tavola di progetto permette di ricavare che il nulla osta riguardava la realizzazione di un corpo di fabbrica su unico livello e copertura in piano, di dimensioni a filo esterno murature pari a m 6 x 6, che doveva andare ad occupare l'intera porzione nord dell'area precedentemente destinata ad orto. Detto corpo di fabbrica corrisponde sostanzialmente a quello in cui oggi risulta abusivamente ricavata

l'unità abitativa con accesso dal civico 9. Detto manufatto, che non è stato mai inserito in mappa né censito al Catasto Fabbricati, avrebbe dunque quale ultima ed unica destinazione autorizzata quella di "laboratorio artigiano". Nonostante l'utilizzo improprio, il prospetto su via Caselli risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.

- A seguito di denuncia opere edili del 9/12/1964 prot. n. 5693, per il progetto di sopraelevazione e sistemazione casa di abitazione, è stato rilasciato il **Nulla Osta del 15/02/1965** a nome OMISSIS. L'esame della tavola di progetto permette di ricavare che il nulla osta riguardava la realizzazione di un ampliamento, in sopraelevazione, al piano primo, con modifica della distribuzione degli spazi interni. Così, dagli iniziali due locali uso camera di letto, si ottenevano due locali più piccoli, con corridoio longitudinale, terminante con disimpegno e bagno, ricavati al di sopra della preesistente terrazza. Analizzando i prospetti si nota comunque la presenza di difformità, risalenti con ogni probabilità a periodo molto antecedente l'anno 1982, riguardanti la diversa posizione delle bucatore sul prospetto est, nonché la minore altezza del corpo in ampliamento e sopraelevazione, con diversa posizione della finestra sul lato di valle.

- Infine, a seguito di presentazione di domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 29/04/1965, è stata rilasciata la **Autorizzazione di abitabilità del 3/05/1965** ai Sig.ri OMISSIS, dopo i lavori di sopraelevazione ed ampliamento di civileabitazione, che dà conto della presenza di due vani al piano terra (cucina e tinello) e tre vani al piano primo (due camere e bagno).

A complemento descrittivo si rimanda all'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Bettona (**All. n. 6 - copia fascicoli edilizi porzioni immobiliari in via Gregorio Caselli**).

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 principale, su due livelli, risale al

febbraio 1965, mentre relativamente alla porzione nord, di ingombro pari a m 6 x 6 circa, risale al luglio 1963.

- rispetto a detti titoli abilitativi si notano alcune difformità prospettiche, relative a diversa altezza dei corpi di fabbrica e diversa posizione di alcune aperture verso l'esterno; si ritiene che si tratti di modifiche presenti fin da prima dell'anno 1982 e dunque da periodo antecedente l'entrata in vigore della normativa antisismica.
- le ulteriori difformità riguardano la diversa destinazione, non autorizzata né autorizzabile, degli spazi inizialmente destinati a laboratorio artigiano (con accesso dal civico 9) e la presenza, anche essa non autorizzata e non autorizzabile, di ripostiglio realizzato sopra la terrazza, in adiacenza al disimpegno e bagno del piano primo. Peraltro in questo caso, oltre alla demolizione, si rende necessaria la rimozione e smaltimento secondo la normativa vigente delle lastre di copertura, in cemento amianto.

Si ha dunque una mancata conformità catastale ed edilizia; si rendono altresì necessari interventi onerosi di bonifica e rimessa in pristino.

GIUDIZIO DI STIMA:

Per l'identificazione del più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto si può fare riferimento al mercato degli immobili a destinazione abitativa ricadenti nel centro storico di Deruta, all'interno del foglio catastale n. 21 di detto Comune.

Innanzitutto si può prendere atto che:

- il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, relativo al quarto trimestre 2022, indica per le abitazioni site nel centro storico di Deruta, per la tipologia "da ristrutturare" valori unitari variabili da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 800,00.
- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili ricadenti nella zona centrale (centro storico) di Deruta, indica una fascia di variazione dei valori unitari da un minimo di €/mq 790,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00. Detti valori

sono da riferire ad unità immobiliari aventi stato conservativo "normale".

Venendo poi ai prezzi comparabili (asking prices), la ricerca effettuata su annunci pubblicati in rete da i seguenti risultati:

- terratetto unifamiliare in via degli Orti n. 2, comprendente abitazione al piano terra e cantina al piano interrato, da ristrutturare, con consistenza dichiarata pari a 85 mq, prezzo richiesto € 35.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 350-380,00.
- bilocale in via Vincoli, comprendente abitazione al piano secondo, in stato abitabile, con consistenza dichiarata pari a 50 mq, prezzo richiesto € 18.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo richiesto in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 300-330,00.
- terratetto in piazza dei Consoli, comprendente abitazione al piano primo di mq 60 circa; abitazione al piano secondo, di mq 50 circa; porzione comune al piano terra, di mq 20 circa oltre a porzione a destinazione commerciale, sempre al piano terra, di mq 30 circa. Dunque una consistenza complessiva dichiarata pari a mq 160 circa, in stato abitabile, con prezzo richiesto € 69.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 360-390,00.
- terratetto in via Francesco Maturanzio n. 31, comprendente abitazione disposta su tre livelli, con consistenza dichiarata complessiva pari a mq 170 circa, da ristrutturare, con prezzo richiesto € 39.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 195-210,00.
- terratetto in via El Frate, comprendente abitazione disposta su tre livelli, con consistenza

dichiarata complessiva pari a mq 300 circa, da ristrutturare, con prezzo richiesto € 75.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 210-230,00.

- trilocale in via Francesco Maturanzio, comprendente abitazione posta al piano secondo, con consistenza dichiarata complessiva pari a mq 70 circa, in stato abitabile, con prezzo richiesto € 32.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 380-410,00.

Quanto infine agli atti comparabili, da cui desumere prezzi effettivi di compravendita, sono stati rintracciati i seguenti:

- trascrizione n. 13.757/2020: relativa a porzione terra-cielo, posta all'angolo tra Piazza dei Consoli e via Pinturicchio, comprendente due porzioni abitative, ai piani primo e secondo, con porzione comune di accesso al piano terra, oltre a garage sempre al piano terra. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzioni con tetto ristrutturato nel 1989 e con impianti messi a norma nel 2014. Anche l'agibilità risale al 2014. Prezzo dichiarato € 156.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, si ricava un prezzo unitario di €/mq 420,00 circa.

- trascrizione n. 20.098/2021: relativa a porzione abitativa al piano terra, con rata di corte scoperta pertinenziale, sita in via del Maire. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzione ristrutturata nel 2015. Prezzo dichiarato € 20.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, presa visione della planimetria catastale allegata all'atto, si ricava un prezzo unitario di €/mq 320,00 circa.

- trascrizione n. 9.576/2022: relativa a porzione abitativa ai piani secondo e terzo sottotetto, sita in Piazza Benincasa. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzione riguardo

alla quale sono stati chiesti e rilasciati numerosi titoli edilizi, fino al 2010. Prezzo dichiarato € 83.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, si ricava un prezzo unitario di €/mq 730,00 circa.

- trascrizione n. 9.634/2022: relativa a porzione terra-cielo, posta in via El Frate, comprendente unità abitativa, disposta su quattro livelli, con altra unità uso magazzino al piano primo sottostrada, oltre a rata scoperta esclusiva. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzioni la cui realizzazione risale ad epoca antecedente il 1967, non sottoposte ad interventi rilevanti in periodo successivo. Prezzo dichiarato € 53.500,00. Tenuto conto della consistenza catastale e delle planimetrie allegate all'atto, si ricava un prezzo unitario di €/mq 320,00 circa.

Alla luce di quanto sopra si ha che le offerte di vendita e gli atti di compravendita riportano una situazione diversa rispetto a quanto prospettato dai listini: la fascia di oscillazione rilevata sul mercato è infatti posta più in basso rispetto a quanto riportato dai listini stessi.

Le offerte si distribuiscono nella fascia che si situa tra un minimo di €/mq 195,00 ed un massimo di €/mq 410,00, con la precisazione che - generalmente - i prezzi unitari più bassi si registrano per le porzioni di consistenza più alta e per quelle distribuite su più livelli, a motivo della minore fruibilità e dell'incremento dei prevedibili costi connessi con la ristrutturazione.

Nel caso degli atti di compravendita, invece, escluso il titolo che riporta un prezzo unitario discordante (superiore ad €/mq 700,00), si registra un range di variazione molto ristretto, che va da un minimo di €/mq 320,00 ad un massimo di €/mq 420,00. Il prezzo più alto si registra per le porzioni poste nella zona più pregiata del centro storico (piazza del Consoli) e per quelle interessate da interventi di ristrutturazione più recenti.

Venendo 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 difformità catastali ed edilizie, che imporranno al futuro proprietario la regolarizzazione, previa presentazione di accertamento di conformità e successivo riaccatastamento;
- presenza di porzione abusiva, con copertura in cemento amianto per la quale occorrerà prevedere, a cura e spese del futuro acquirente, la demolizione, con rimozione, smaltimento e bonifica della copertura in cemento-amianto;
- cattivo stato conservativo generale, con particolare riferimento alla presenza di gravi e diffuse infiltrazioni dal lastrico-terrazzo nonché di fenomeni di risalita di umidità capillare;
- ubicazione in zona del centro storico caratterizzata da non agevole accessibilità, con conseguente difficoltà e disagi in fase di ristrutturazione, per l'impossibilità di giungervi con mezzi e macchine operatrici.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, si ritiene che vi sia una pesantissima incidenza delle detrazioni per nulla compensata dalle aggiunte.

Ciò ovviamente spinge ad adottare valori posti in corrispondenza dei minimi registrati dal mercato, soprattutto a causa dei costi e delle incertezze legate al futuro accertamento di conformità e pratiche finalizzate all'ottenimento della perfetta conformità edilizia.

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

| Descrizione | Scv | Valore unitario | Valore totale |
|--|------------|------------------------|----------------------|
| locali abitativi - piano terra (civico 5) | 64,00 mq | € 250,00 | € 16.000,00 |
| locali ex laboratorio - piano terra (civico 9) | 20,00 mq | € 250,00 | € 5.000,00 |
| locali abitativi - piano primo | 49,00 mq | € 250,00 | € 12.250,00 |

| | | | |
|---|---------------|----------|--------------------|
| terrazzo (in parte occupato da magazzino abusivo) | 11,00 mq | € 250,00 | € 2.750,00 |
| TOTALE | 144 mq | | € 36.000,00 |

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 1 è risultato pari ad € 36.000,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nel caso del bene in oggetto non vi è la concreta possibilità di procedere a frazionamenti e dunque formare più di un lotto, visto che trattasi di porzione immobiliare di consistenza contenuta, che presenta numerose problematiche e difformità, che è opportuno affrontare in modo unitario e coordinato.

Inoltre la porzione accessoria (ex laboratorio artigiano) può proficuamente svolgere una funzione complementare rispetto a quella a destinazione abitativa.

In definitiva si procede alla formazione di un unico lotto, che verrà identificato, utilizzando numerazione progressiva rispetto ai lotti già formati con il secondo stralcio, come **LOTTO N. 82**.

CESPITE N. 2

**PORZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE ABITATIVA, SITO NEL CENTRO STORICO DI DERUTA,
IN VIA MANCINI N. 2, ALL'ANGOLO TRA VIA MANCINI E VIA UMBERTO 1°**

Si tratta porzione abitativa disposta al piano secondo, con locali accessori uso soffitta posti al piano terzo sottotetto, il tutto in disuso e con evidenti dissesti statici, che hanno peraltro reso necessaria l'apposizione di puntellature diffuse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La porzione abitativa predetta, facente parte di edificio di maggiore consistenza, è censita al

C.F. del Comune di Deruta al foglio 21 come qui di seguito:

| part. | sub. | categoria | classe | consistenza | sup. catastale | rendita |
|----------------------------|-------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 168 (graffata a part. 451) | 9 | A/4 | 2 | 13,5 vani | 330 mq | € 801,80 |

Il vano scale, pur essendo di natura condominiale, non è mai stato censito autonomamente come "bene comune non censibile" e risulta rappresentato impropriamente nella planimetria catastale del subalterno di proprietà della società fallita, sia al piano secondo che al piano terzo sottotetto. Stessa cosa dicasi per le porzioni comuni del piano sottotetto.

A complemento descrittivo si rimanda ai documenti catastali (**All. n. 7 - visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale attuale**).

PROPRIETÀ:

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

Provenienza immobiliare:

La porzione immobiliare in oggetto è divenuta di proprietà della società fallita in forza di atto di compravendita Notaio Dr. Crispolti rep. 31.207/7.258 del 29/06/1995, trascritto a Perugia al n. 10.779 di formalità in data 15/07/1995.

Con detto atto la precedente proprietaria Società OMISSIS ha venduto, per il prezzo di cessate Lire 95.000.000, alla società fallita un "*appartamento al piano secondo, composto da sette vani più accessori, con annessa soffitta al piano terzo, confinante con vano scale, OMISSIS, s.a.*".

Nell'atto si dichiara che quanto venduto è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e che in epoca successiva non sono state eseguite opere per le quali fosse preventivamente necessario il rilascio di autorizzazioni edilizie. Alla società venditrice il bene era pervenuto con atto Notaio Donati Guerrieri rep. 168.751/41785 del 1/10/1982, trascritto a Perugia al n. 12.899 di

formalità in data 28/10/1982.

DESCRIZIONE:

Trattasi di porzione a destinazione abitativa, sita al piano secondo ed avente conformazione al "L", occupante l'intera consistenza di detto piano (fatta eccezione del vano scala comune) e dotata di affacci su tutti i lati, ovvero su via Mancini, su via Umberto 1° e su chiostro e piazzetta interne, verso valle. Risultano di proprietà anche due locali uso soffitta, al sottotetto, entrambi caratterizzati da altezza interna utile alquanto ridotta.

L'edificio, oltre alle porzioni di proprietà della società fallita, comprende al piano terra: due porzioni a destinazione commerciale ed una ad uso magazzino, con affaccio su via Umberto 1°; tre porzioni uso magazzino con affaccio su via Mancini; il piano primo è interamente occupato dall'unità abitativa di proprietà dei Sig.ri OMISSIS, cui sono associati anche due locali uso soffitta, al piano terzo sottotetto; completano l'edificio le porzioni oggetto della presente relazione.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico di Deruta, a margine della piazza principale (piazza dei Consoli) e di fronte alla facciata della chiesa di San Francesco.

Come detto, l'edificio è elevato su tre piani fuori terra, oltre il sottotetto; il suo primo impianto può essere presumibilmente fatto risalire ai secoli XVI-XVII, ricadendo nella parte più antica dell'abitato di Deruta.

Si trattava sicuramente di residenza signorile; il progettista infatti segnala la presenza di affreschi al piano nobile (piano primo); significative risultano comunque anche le decorazioni di alcuni locali del piano secondo, oggetto della presente relazione.

Il palazzo è stato interessato da vari interventi nei secoli successivi; tuttavia, mentre lo stato conservativo è rimasto sostanzialmente buono o discreto ai piani terra e primo, grazie ad interventi localizzati, anche recenti, sia sulla porzione abitativa che su quelle del piano terra, i piani secondo e terzo sottotetto versano in condizioni conservative precarie ed in evidente

stato di abbandono, che di fatto si protrae da ben prima dell'acquisto da parte della società fallita.

La porzione oggetto di stima, di fatto in stato di fatiscenza, risulta anche completamente priva di impianti e servizi.

Il progettista Ing. Norietto Brenchi, già nelle sue note dell'agosto 2020 ebbe a segnalare che: *"Le parti dell'immobile che avrebbero dovuto già essere state oggetto di interventi manutentivi sono la copertura, già in precarie condizioni a causa della vetustà e della sua orditura lignea scollegata e spingente, alcuni solai del sottotetto e del secondo piano oltre alle facciate, ormai prive di intonacatura. Questa situazione ha reso le strutture vulnerabili alle azioni sismiche tanto da riportare dei danni e delle lesioni con gli ultimi eventi sismici verificatisi"*.

Lo stato attuale, dunque, è quello che risulta da decenni di totale incuria ed abbandono, aggravato dai danni prodotti dagli eventi sismici del 2009 e del 2016, così che, per evitare l'emissione di una ordinanza di sgombero totale, la proprietaria dei locali del piano primo ha provveduto a far apporre puntellature in corrispondenza di molti dei locali di proprietà della società fallita, come ben visibile dalle fotografie scattate nell'agosto 2020.

Quanto alla attuale distribuzione dei vani: al piano secondo si riconoscono n. 9 locali principali, con n. 7 locali accessori, tra cui due bagni in completo stato di abbandono e degrado. L'accesso dal vano scale avviene a mezzo di doppia porta da pianerottolo comune, pertanto non è difficile ipotizzare la formazione di due (o tre) unità immobiliari autonome. Al piano sottotetto il progettista indica la presenza di due locali di proprietà della società fallita; in merito a ciò né la planimetria catastale né l'atto di compravendita forniscono indicazioni certe, stante anche la presenza di un locale centrale che sembrerebbe di proprietà comune e che comunque dà accesso anche alle porzioni di proprietà di terzi. L'altezza interna dei locali del piano secondo è variabile, secondo i casi, da un minimo di m 2,80 circa ad un massimo di

m 3,00 circa, ad eccezione del locale posto in fondo al corridoio, sul lato ovest, che ha copertura a tetto, inclinata, con altezza interna variabile da un minimo di m 3,35 lungo due lati perimetrali, ad un massimo di m 4,80 in sommità. Al sottotetto si hanno altezze interne dei due locali molto ridotte; la soffitta sul lato nordest presenta copertura a capanna, con altezza variabile da un minimo di m 0,80 in gronda ad un massimo di m 2,10 in corrispondenza del colmo centrale; l'altra soffitta ha copertura ad unico spiovente, con altezza interna variabile da un minimo di m 1,25 in gronda ad un massimo di m 2,65 nella parte prossimale.

Trattasi ovviamente di porzione immobiliare inutilizzata ed inutilizzabile nello stato attuale, a causa dell'abbandono e della fatiscenza, nonché della presenza di gravi fenomeni di dissesto, anche a causa dell'effetto degli eventi sismici.

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo (foto da n. 61 a n. 96).

Consistenze:

Ai fini della stima si utilizza la superficie commerciale vendibile, come precedentemente definita, determinata sulla base della planimetria catastale e delle tavole di progetto redatte e depositate dall'Ing. Brenci.

| Descrizione | superficie lorda coperta | Coefficiente | Scv |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------|
| locali abitativi - piano secondo | 259,00 mq* | 1 | 259,00 mq |
| locali uso soffitte | 84,00 mq** | 0,2 | 16,80 mq |
| TOTALE | | | 275,80 mq |

* cui corrisponde, stando alla tavola di progetto, una superficie di calpestio di mq 202,20

** cui corrisponde, stando alla tavola di progetto, una superficie di calpestio di mq 73,85

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni al momento dei sopralluoghi erano liberi, in stato di abbandono da lungo tempo

nonché oggetto di interventi di puntellatura.

ACCERTAMENTI CONDOMINIALI:

Per quanto a conoscenza dello scrivente, non risulta costituito un Condominio.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

Nell'atto di compravendita del 1995 si dichiara che la realizzazione dell'edificio in cui ricadono le porzioni di proprietà della società fallita risale ad epoca antecedente il settembre 1967 e che dopo di allora non sono stati eseguiti interventi per i quali fosse necessario il rilascio di titolo abilitativo.

Le ricerche compiute presso il Comune di Deruta hanno permesso di verificare che la dichiarazione di cui sopra non è pienamente corretta, infatti è stata rintracciata in archivio la **autorizzazione lavori di straordinaria manutenzione** prot. 5519 del 2/07/1991, rilasciata a OMISSIS e agli altri Condomini per lavori riguardanti:

- demolizione e ricostruzione della copertura con una struttura portante in travi in c.a. in opera e solaio in travetti di laterizio con pignatte in laterizio, gronda in zampini in legno e pianelle, manto di copertura in tegole e coppi di recupero e canale di gronda in rame;
- intonacatura esterna delle facciate senza apposizione di tinteggiatura.

Trattasi evidentemente dell'intervento localizzazione che ha riguardato la copertura dell'ala ovest del palazzo, in corrispondenza del locale terminale (**All. n. 8 - copia autorizzazione lavori di straordinaria manutenzione**). Analizzando tuttavia lo stato attuale si ricava che l'intervento è stato meno radicale di quanto segnalato e comunicato; infatti la copertura presente ancor oggi mostra una sostituzione solo parziale degli elementi portanti, peraltro di natura lignea e non metallica (si vedano le foto n. 77 e 79). Risulta invece eseguita l'intonacatura esterna delle pareti dell'ala ovest del palazzo.

Più recentemente, a seguito dei danni prodotti dagli eventi sismici, è stata presentata dalla Sig.ra OMISSIS, quale titolare di procura semplice conferita da tutti i condomini in data

7/10/2013, la **S.C.I.A. pratica n. 6908/2018** del 24/04/2018 per la riparazione danni e messa in sicurezza di un edificio residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 26-30 ottobre 2016, ubicato in via Mancini n. 2, Deruta. Nella relazione tecnica redatta dal progettista si fa presente che il fabbricato era stato dichiarato parzialmente inagibile (al piano sottotetto) con Ordinanza Sindacale n. 6 del 15/02/2017, a seguito dell'emissione della quale era stato poi oggetto di lavori di pronto intervento per la messa in sicurezza. Parallelamente alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività vi è la richiesta di contributo per interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici con danni lievi, ai sensi dell'Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i. del Commissario Straordinario per la Ricostruzione. Detta richiesta è stata presentata in data 8/05/2018 ed ha assunto il numero 10-054017-0000002342-2018. Nella richiesta di contributo il progettista ha previsto un importo totale dei lavori pari ad € 240.000,00 oltre oneri di legge e spese tecniche. Facendo un passo indietro, sulla base di quanto riferito e dichiarato dal Progettista, risulta che l'edificio era stato danneggiato già in occasione del sisma del 2009; in quella fase era stato oggetto di verifica in data 30/12/2009, con redazione di scheda FAIST e successiva emissione di ordinanza sindacale n. 137, per l'inagibilità parziale, limitatamente al sottotetto. Mancando l'inagibilità totale risultava assai improbabile che potesse essere riconosciuta l'erogazione di un contributo per la riparazione dei danni. Con gli eventi sismici del 2016 si è poi avuto un aggravamento; gli accertamenti della squadra ufficiale di rilevamento, coordinata dalla Protezione Civile, hanno portato alla compilazione della scheda AEDES n. 4 del 13/02/2017 (che ha classificato l'immobile inagibile) e la conseguente emissione dell'ordinanza sindacale n. 6 del 15/02/2017, che prevedeva lo sgombero dell'edificio stesso. Al fine di scongiurare la chiusura delle attività in essere nei locali del piano terra, nonché la fruibilità dei locali abitativi del primo piano, la Sig.ra OMISSIS si faceva carico di far installare puntelli diffusi sia sui locali del sottotetto che su quelli del piano secondo, di proprietà della società fallita, opere di pronto intervento e messa

in sicurezza ancor oggi presenti. E' stata quindi predisposta tutta la documentazione progettuale ed amministrativa atta ad ottenere l'erogazione del contributo con la finalità di riparare i danni da sisma e consolidare l'edificio. Sono stati previsti interventi strutturali riguardanti il rifacimento totale della struttura di copertura, interventi sui solai del sottotetto e del secondo piano, consolidamento delle murature portanti nonché rifacimento di intonaco e tinteggio esterni (**All. n. 9 - copia S.C.I.A. n. 6908/2018 e richiesta di contributo sisma**).

Per quanto riferito e relazionato dal progettista, tuttavia, ad oggi non è ancora certa né conosciuta la ammissibilità a contributo ed eventualmente per quale importo, ferma restando la necessità da parte dell'edificio di essere sottoposto ad un profondo ed oneroso intervento di ristrutturazione generale delle strutture portanti, che riguarda principalmente proprio le porzioni di proprietà della società fallita. Oltre a ciò, nell'ultimo periodo, si ha l'incertezza legata al notevole ed imprevisto aumento dei costi dei materiali di costruzione, che si riverbera in un importante aumento della quota c.d. di "accollo", ovvero fuori dal contributo pubblico ed a carico dei proprietari. Il progettista ha stimato ad oggi un accollo di circa € 90.000,00, ricadente per il 35 % a carico delle porzioni di proprietà della società fallita. Con ciò si arriverebbe comunque ad una porzione immobiliare, seppure consolidata e riparata, ma al grezzo.

GIUDIZIO DI STIMA:

Per l'identificazione del più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto si può fare riferimento al mercato degli immobili a destinazione abitativa ricadenti nel centro storico di Deruta, all'interno del foglio catastale n. 21 di detto Comune.

Innanzitutto si può prendere atto che:

- il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, relativo al quarto trimestre 2022, indica per le abitazioni site nel centro storico di Deruta, per la tipologia "da ristrutturare" valori unitari

variabili da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 800,00.

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili ricadenti nella zona centrale (centro storico) di Deruta, indica una fascia di variazione dei valori unitari da un minimo di €/mq 790,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00. Detti valori sono da riferire ad unità immobiliari aventi stato conservativo "normale".

Innanzitutto si può prendere atto che:

- il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, relativo al quarto trimestre 2022, indica per le abitazioni site nel centro storico di Deruta, per la tipologia "da ristrutturare" valori unitari variabili da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 800,00.
- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni civili ricadenti nella zona centrale (centro storico) di Deruta, indica una fascia di variazione dei valori unitari da un minimo di €/mq 790,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00. Detti valori sono da riferire ad unità immobiliari aventi stato conservativo "normale".

Quanto poi ai prezzi comparabili (asking prices), la ricerca effettuata su annunci pubblicati in rete da i seguenti risultati:

- terratetto unifamiliare in via degli Orti n. 2, comprendente abitazione al piano terra e cantina al piano interrato, da ristrutturare, con consistenza dichiarata pari a 85 mq, prezzo richiesto € 35.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 350-380,00.
- bilocale in via Vincoli, comprendente abitazione al piano secondo, in stato abitabile, con consistenza dichiarata pari a 50 mq, prezzo richiesto € 18.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo richiesto in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 300-330,00.
- terratetto in piazza dei Consoli, comprendente abitazione al piano primo di mq 60 circa;

abitazione al piano secondo, di mq 50 circa; porzione comune al piano terra, di mq 20 circa oltre a porzione a destinazione commerciale, sempre al piano terra, di mq 30 circa. Dunque una consistenza complessiva dichiarata pari a mq 160 circa, in stato abitabile, con prezzo richiesto € 69.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 360-390,00.

- terratetto in via Francesco Maturanzio n. 31, comprendente abitazione disposta su tre livelli, con consistenza dichiarata complessiva pari a mq 170 circa, da ristrutturare, con prezzo richiesto € 39.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 195-210,00.

- terratetto in via El Frate, comprendente abitazione disposta su tre livelli, con consistenza dichiarata complessiva pari a mq 300 circa, da ristrutturare, con prezzo richiesto € 75.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 210-230,00.

- trilocale in via Francesco Maturanzio, comprendente abitazione posta al piano secondo, con consistenza dichiarata complessiva pari a mq 70 circa, in stato abitabile, con prezzo richiesto € 32.000,00. Considerando una prevedibile contrazione del prezzo in fase di trattativa finalizzata alla vendita (ipotizzata pari al 10 - 15 %), si ottiene un ipotetico prezzo unitario di €/mq 380-410,00.

Riguardo infine agli atti comparabili, da cui desumere prezzi effettivi di compravendita, sono stati rintracciati i seguenti:

- trascrizione n. 13.757/2020: relativa a porzione terra-cielo, posta all'angolo tra Piazza dei Consoli e via Pinturicchio, comprendente due porzioni abitative, ai piani primo e secondo,

con porzione comune di accesso al piano terra, oltre a garage sempre al piano terra. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzioni con tetto ristrutturato nel 1989 e con impianti messi a norma nel 2014. Anche l'agibilità risale al 2014. Prezzo dichiarato € 156.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, si ricava un prezzo unitario di €/mq 420,00 circa.

- trascrizione n. 20.098/2021: relativa a porzione abitativa al piano terra, con rata di corte scoperta pertinenziale, sita in via del Maire. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzione ristrutturata nel 2015. Prezzo dichiarato € 20.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, presa visione della planimetria catastale allegata all'atto, si ricava un prezzo unitario di €/mq 320,00 circa.

- trascrizione n. 9.576/2022: relativa a porzione abitativa ai piani secondo e terzo sottotetto, sita in Piazza Benincasa. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzione riguardo alla quale sono stati chiesti e rilasciati numerosi titoli edilizi, fino al 2010. Prezzo dichiarato € 83.000,00. Tenuto conto della consistenza catastale, si ricava un prezzo unitario di €/mq 730,00 circa.

- trascrizione n. 9.634/2022: relativa a porzione terra-cielo, posta in via El Frate, comprendente unità abitativa, disposta su quattro livelli, con altra unità uso magazzino al piano primo sottostrada, oltre a rata scoperta esclusiva. Dalla lettura dell'atto si ricava che trattasi di porzioni la cui realizzazione risale ad epoca antecedente il 1967, non sottoposte ad interventi rilevanti in periodo successivo. Prezzo dichiarato € 53.500,00. Tenuto conto della consistenza catastale e delle planimetrie allegate all'atto, si ricava un prezzo unitario di €/mq 320,00 circa.

Alla luce di quanto sopra si ha che le offerte di vendita e gli atti di compravendita riportano una situazione diversa rispetto a quanto prospettato dai listini: la fascia di oscillazione rilevata sul mercato è infatti posta più in basso rispetto a quanto riportato dai listini stessi.

Le offerte si distribuiscono nella fascia che si situa tra un minimo di €/mq 195,00 ed un massimo di €/mq 410,00, con la precisazione che - generalmente - i prezzi unitari più bassi si registrano per le porzioni di consistenza più alta e per quelle distribuite su più livelli, a motivo della minore fruibilità e dell'incremento dei prevedibili costi connessi con la ristrutturazione.

Nel caso degli atti di compravendita, invece, escluso il titolo che riporta un prezzo unitario discordante (superiore ad €/mq 700,00), si registra un range di variazione molto ristretto, che va da un minimo di €/mq 320,00 ad un massimo di €/mq 420,00. Il prezzo più alto si registra per le porzioni poste nella zona più pregiata del centro storico (piazza del Consoli) e per quelle interessate da interventi di ristrutturazione più recenti.

Venendo al caso specifico, riguardo le caratteristiche positive, che incidono positivamente sulla determinazione del valore effettivo dei beni (**aggiunte**) si indicano:

- possibilità di formazione di due unità abitative indipendenti, stante la preesistenza di doppio accesso dal pianerottolo del vano scale condominiale; a ciascuna di esse può poi essere associata una delle due soffitte presenti.

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

- presenza di danni da sisma, a causa dei quali sono già state emesse due ordinanze sindacali, la seconda delle quali (poi riproposta nel 2018) ordinante lo sgombero totale per inagibilità dell'edificio. E' stato possibile mantenere in essere le attività al piano terra e la fruibilità dell'abitazione del piano primo solo perché sono state messe in atto opere di pronto intervento e messa in sicurezza (puntellatura diffusa ai piani secondo e terzo sottotetto);
- ubicazione in zona del centro storico caratterizzata da non agevole accessibilità, per la estrema vicinanza degli edifici circostanti, con rilevanti future difficoltà per l'esecuzione dei lavori e, in ogni caso, ridotta luminosità di alcuni vani;
- consistenza alta della porzione a destinazione abitativa, che renderà inevitabile affrontare

costi ed anticipazioni molto rilevanti per la riparazione dei danni nonché per la ristrutturazione; sarà verosimilmente alto anche l'accollo a carico del proprietario, oltre il contributo pubblico, qualora dovesse rendersi comunque disponibile in futuro.

Raffrontando gli elementi positivi con quelli negativi, si rileva che vi è una pesantissima e straordinaria incidenza delle detrazioni, per nulla compensata dalle aggiunte.

In particolare ciò che riduce drasticamente l'appetibilità commerciale della porzione immobiliare sono le incertezze legate all'esistenza o meno del contributo (ed eventualmente in quale misura) per la riparazione dei danni da sisma nonché ai tempi di riparazione e consolidamento dell'edificio.

Nel frattempo le porzioni oggetto di stima risultano completamente inutilizzabili per la presenza di puntellature diffuse ed assenza di impianti e finiture, provenendo il bene da decenni di totale incuria ed abbandono.

Ciò ovviamente spinge ad adottare valori posti bel al di sotto dei minimi registrati dal mercato, poiché ci si trova di fronte ad un bene che presenta caratteristiche particolari e, soprattutto, una situazione non ordinaria, il tutto condizionante pesantemente la sua appetibilità commerciale.

Se i valori unitari minimi registrati dal mercato si pongono in prossimità di €/mq 200,00, nel caso in oggetto risulta opportuno abbatterli in ragione almeno della metà, ben sapendo che comunque ci si trova di fronte ad una porzione immobiliare caratterizzata da appetibilità commerciale ridottissima, se non quasi nulla.

Il giudizio di stima si concretizza quindi nella seguente tabella:

| Descrizione | Scv | Valore unitario | Valore totale |
|-------------------------------------|------------|------------------------|----------------------|
| locali abitativi - piano secondo | 259,00 mq | € 100,00 | € 25.900,00 |

| | | | |
|---------------------|------------------|----------|--------------------|
| locali uso soffitte | 16,80 mq | € 100,00 | € 1.680,00 |
| TOTALE | 275,80 mq | | € 27.580,00 |

In definitiva il più probabile valore all'attualità dell'intero CESPITE 1 è risultato pari ad € 27.600,00 (arrotondato).

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nel caso del bene in oggetto, pur essendovi teoricamente la possibilità di procedere a frazionamenti e dunque formare più di un lotto, al fine di formarne unità abitative indipendenti, allo stato attuale, viste le incertezze sui tempi e costi del recupero nonché tenuto conto della necessità di procedere unitariamente con gli interventi di riparazione dei danni da sisma, appare opportuno e necessario mantenere l'integrità della porzione immobiliare così come oggi formata.

In definitiva si procede alla formazione di un unico lotto, che verrà identificato, utilizzando numerazione progressiva rispetto ai lotti già formati con il secondo stralcio, come **LOTTO N. 83**.

* * * * *

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:

- **Cespite 1: Edificio terra-cielo, nel centro storico di Deruta, via Caselli n. 5 e 9: € 36.000,00**
- **Cespite 2: Porzione di edificio a destinazione abitativa, nel centro storico di Deruta, in via Mancini n. 2: € 27.600,00**

VALORE TOTALE CESPITI QUARTO STRALCIO: € 63.600,00

3 - DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO N. 82

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su edificio terra-cielo, sito nel centro storico di Deruta, censito al C.F. del Comune di Deruta al **foglio n. 21 particella n. 80 subalterno 1, graffata alla particella n. 444**, categoria A/5, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 134,80; l'area di sedime del fabbricato è anche censita al C.T. di detto Comune al **foglio n. 21 particella n. 80**, ente urbano di superficie catastale pari a mq 100; trattasi di edificio in parte elevato su due livelli ed in parte distribuito su unico livello, con copertura in piano a terrazzo, in parte di vetusta edificazione, in parte oggetto di ampliamento e sopraelevazione alla metà degli anni '60 del secolo scorso, sottoposto ad interventi di ristrutturazione, ampliamento e cambio destinazione d'uso presumibilmente all'inizio degli anni 2000, al fine di ricavarne tre unità abitative indipendenti, senza titolo abilitativo; il fabbricato presenta rilevanti difformità di tipo edilizio e catastale, come meglio precisato nella relazione di stima; il tutto è attualmente inutilizzato e versa in stato conservativo mediocre o cattivo; a confine con: OMISSIS, via pubblica, s.a.

Valore: € 36.000,00

LOTTO N. 83

Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS in fallimento, con sede in OMISSIS, C.F. OMISSIS, su porzione di edificio a destinazione abitativa, posta nel centro storico di Deruta, in via Mancini n. 2, facente parte di palazzo che si sviluppa all'angolo tra via Mancini e via Umberto 1°, censita al **foglio n. 21 particella n. 168 subalterno 9, graffata alla particella n. 451**; la porzione predetta comprende l'intera consistenza del piano secondo dell'edificio, ad eccezione del vano scale da cui avviene l'accesso, nonché due locali uso soffitto al piano terzo sottotetto; si tratta di bene interessato da danni da sisma, sia per

l'evento del 2009 che soprattutto per quello del 2016, che hanno comportato l'emissione di ordinanze di inagibilità parziale/sgombero e che hanno reso necessaria la realizzazione, in forma diffusa, di opere di pronto intervento e messa in sicurezza (puntellature); vi è in essere una richiesta di contributo per riparazione danni da sisma per la quale non si dispone, ad oggi, di certezze né sull'ammissibilità né tantomeno sull'entità del contributo stesso, come meglio illustrato nella relazione di stima; trattasi di porzioni prive di impianti ed attualmente inutilizzate ed inutilizzabili; a confine con: parti comuni, OMISSIS da più lati, s.a.

Valore: € 27.600,00

4 - GRAVAMI:

L'elenco e descrizione dei gravami verranno elaborati con successiva relazione, appena disponibile il certificato storico, redatto da Notaio incaricato dalla Curatela.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 30/03/2023

Allegati n. 9 e servizio fotografico illustrativo

il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

ELENCO ALLEGATI

All. n. 1 - richiesta di accesso agli atti

All. n. 2 - comunicazione Ing. Brenci del 7/08/2020

All. n. 3 - comunicazione di fissazione sopralluogo

All. n. 4 - comunicazione Ing. Brenci del 19/01/2023

All. n. 5 - visure C.F. e C.T., estratto di mappa e planimetria catastale

All. n. 6 - copia fascicoli edilizi porzioni immobiliari in via Gregorio Caselli

All. n. 7 - visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale attuale

All. n. 8 - copia autorizzazione lavori di straordinaria manutenzione

All. n. 9 - copia S.C.I.A. n. 6908/2018 e richiesta di contributo sisma