

**ROSANIO BRUNO
STUDIO TECNICO**

Via Ruggero D'Andreotto, 59 - 06124 PERUGIA

Tel. 075/5003793 – Cell. 340/3500269

e-mail: rosaniobruno@gmail.com

Pec: bruno.rosanio@geopec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Fallimentare**

C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Eseguita per incarico di:

Giudice delegato: **Dott.ssa Stefania MONALDI**

nella Procedura Fallimentare iscritta al **N.44/2011 R.G.**

....OMISSIS...

Curatore: Dott. Giovanni BEVILACQUA

avente per oggetto:

“Valutazione di beni immobili in Pianello di Perugia”.

P R E M E S S A

Il sottoscritto Geom. Bruno Rosanio con Studio in Perugia alla Via Ruggero D'Andreotto n.59, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 464 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 89, veniva nominato, dal Curatore del Fallimento Dott. Giovanni Bevilacqua, Perito Estimatore ex Art.87 L.F. per **“procedere alla valutazione dei beni immobili in aggiornamento alla C.T.U. già redatta su incarico del Tribunale di Perugia e relativa alla Esecuzione Immobiliare n.465/89 controOMISSIS.....”**

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO.

In primo luogo il sottoscritto prendeva visione delle proprie precedenti consulenze, datate 30 marzo 2006 e 27 gennaio 2015 e relative ai beni in parola, e dell'esame delle medesime rilevava che i beni oggetto di valutazione erano costituiti da un complesso immobiliare in Perugia, località Pianello Via Menotre n.5, composto da:

- a) un appartamento al secondo piano di un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre sottotetto;
- b) un garage al piano terra del predetto fabbricato;
- c) un locale di sgombero al piano sottotetto del predetto fabbricato;
- d) una corte comune condominiale;
- e) un capannone artigianale su unico piano con circostante terreno e magazzino esterno;
- f) un magazzino compreso tra il fabbricato di civile abitazione ed il capannone di cui sopra;
- g) una rata di terreno a confine con la corte;
- h) una rata di terreno attiguo alla precedente;
- i) una piccola rata di terreno attigua a quella di cui al punto g);
- j) una piccola rata di terreno attigua a quella di cui al punto h).

Il giorno 17 maggio 2021 alle ore 16,30 il sottoscritto si recava, unitamente al Curatore, in Pianello di Perugia, Via Menotre n.5; quivi, alla presenza diOMISSIS...., eseguiva una accurata ispezione dei beni oggetto di valutazione, effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia onde accertare la consistenza catastale, l'esistenza della licenza edilizia e dei certificati di agibilità, le destinazioni urbanistiche dei terreni e l'esistenza di eventuali vincoli urbanistici, oltre alla necessaria verifica della provenienza e delle vulture.

In data 18 giugno 2021 eseguiva nuovo accesso in loco al fine di verificare l'esecuzione o meno di alcuni lavori aventi lo scopo di rendere indipendenti le

singole unità immobiliari e di computare i costi anche per l'adeguamento catastale.

Lo scrivente eseguiva inoltre un'indagine di mercato, sia presso Agenzie Immobiliari che consultando i Bollettini della Camera di Commercio di Perugia e delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto redigeva la presente relazione.

A- INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI.

Il sottoscritto ha provveduto ad identificare i beni immobili oggetto di consulenza mediante le indicazioni catastali e la relativa corrispondenza di fatto, rilevando che gli stessi sono intestati a**OMISSIS**...., e sono così individuabili:

- a) **appartamento** al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 140/sub 5 cat. A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, rendita Euro 581,01;
- b) **garage** al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza in Perugia, loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 140/sub 2 cat. C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita Euro 40,90, con annesso locale centrale termica mq 8 distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 140/sub 11;
- c) **locale di sgombero sottotetto** di un fabbricato di maggiore consistenza in Perugia, loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 140/sub 7 cat. C/2, classe 5, consistenza 51mq, rendita Euro 94,82;
- d) **corte comune** del fabbricato in Perugia, loc. Pianello Via Menotre n.5, distinta al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 669/sub 3, **con diritti anche di terzi per 2/4;**

- e) **capannone artigianale** ad un piano con annessa corte e magazzino esterno, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 668 cat. C/3, classe 4, consistenza 163 mq superficie catastale 720 mq, rendita Euro 429,33;
- f) **magazzino** identificato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 - Cat. C/2 - Classe 5, rendita Euro 42,76;
- g) **rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 775, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq. 746;
- h) **rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1045, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq. 582;
- i) **rata di terreno** seminativo Arborato della superficie di ca 15, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 776, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per 10 mq;
- j) **rata di terreno** seminativo arborato della superficie di ca 40, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 770, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per 40 mq.

Il tutto risulta meglio illustrato nell'allegata planimetria (Allegato n. 1) che costituisce parte integrante della presente relazione.

B- IMPORTANTI PRECISAZIONI CIRCA LA PROPRIETA' DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE.

Con riferimento alla proprietà dei beni caduti in esecuzione, va doverosamente rilevato come:

- non esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale del fabbricato;
- le volture catastali non sono state regolarmente eseguite, in quanto:
 - risulta ancora comproprietario di tutti i beni, oltre**OMISSIS**....;
 - nonostante sia intervenuto un provvedimento di divisione, a firma del Giudice dell'Esecuzione, che nel 2015 ha disposto alcuni frazionamenti dei terreni allo scopo di distinguere i beni di proprietà del fallimento da quelli in comproprietà con**OMISSIS**....., estranea all'esecuzione, si rileva come, successivamente ai frazionamenti, non siano state completate le relative volture catastali.
- In conseguenza di quanto indicato nel punto precedente, le planimetrie catastali mostrano la rinnovata suddivisione delle particelle, con corrispondenza anche sulle relative visure dalle quali, però, emerge una inesatta intestazione della proprietà delle particelle stesse, e pertanto:
 - i beni di cui ai punti f), h) e j) risultano ancora in comproprietà con**OMISSIS**...., mentre dovrebbero essere di esclusiva proprietà del fallimento;
 - il bene di cui al punto d), invece, rimane proprietà del fallimento in ragione di 2/4, trattandosi di corte comune condominiale;
 - il fallimento risulterebbe ancora comproprietario di due ulteriori rate di terreno, che il frazionamento ha destinato come di esclusiva proprietà di**OMISSIS**...., e precisamente:
 - k) **rata di terreno** seminativo arborato della superficie di are 4 e ca 65, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1044, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, **con diritti anche di terzi per 2/4**, edificabile per 349 mq;
 - l) **rata di terreno** seminativo arborato della superficie di are 1 e ca 59, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1046, classe 2, classificato al PRG

del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per 119 mq.

In ottemperanza al principio che le risultanze delle visure catastali possiedono valore indicativo ma non probante, **lo scrivente ha redatto la presente relazione attenendosi a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nelle disposizioni di frazionamento, nelle more della corretta trascrizione delle vulture.**

C- DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni mobili prima individuati catastalmente sono costituiti da:

a) appartamento posto al secondo piano di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1971, con strutture portanti in muratura di mattoni, solai e copertura in latero-cemento con sovrastante manto di tegole.

L'appartamento ha ingresso dal vano scala comune con il piano primo, secondo e sottotetto ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno e cinque terrazzi (vedere Allegato n.2 – planimetria).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con avvolgibili, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (vedere successiva foto n.1).

Il soggiorno è pavimentato con lastre di marmo rosso di Sicilia e parte del medesimo presenta un controsoffitto in cartongesso con impianto d'illuminazione inserito (vedere successiva foto n.2);

Le camere da letto presentano pavimento in scaglie di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, così come illustrato nelle seguenti fotografie, la cucina ed il bagno sono rivestiti con mattonelle di ceramica (vedere successive foto nn.3,4 e 5).



Foto n.1: Vista esterna del fabbricato



Foto n.2: il soggiorno

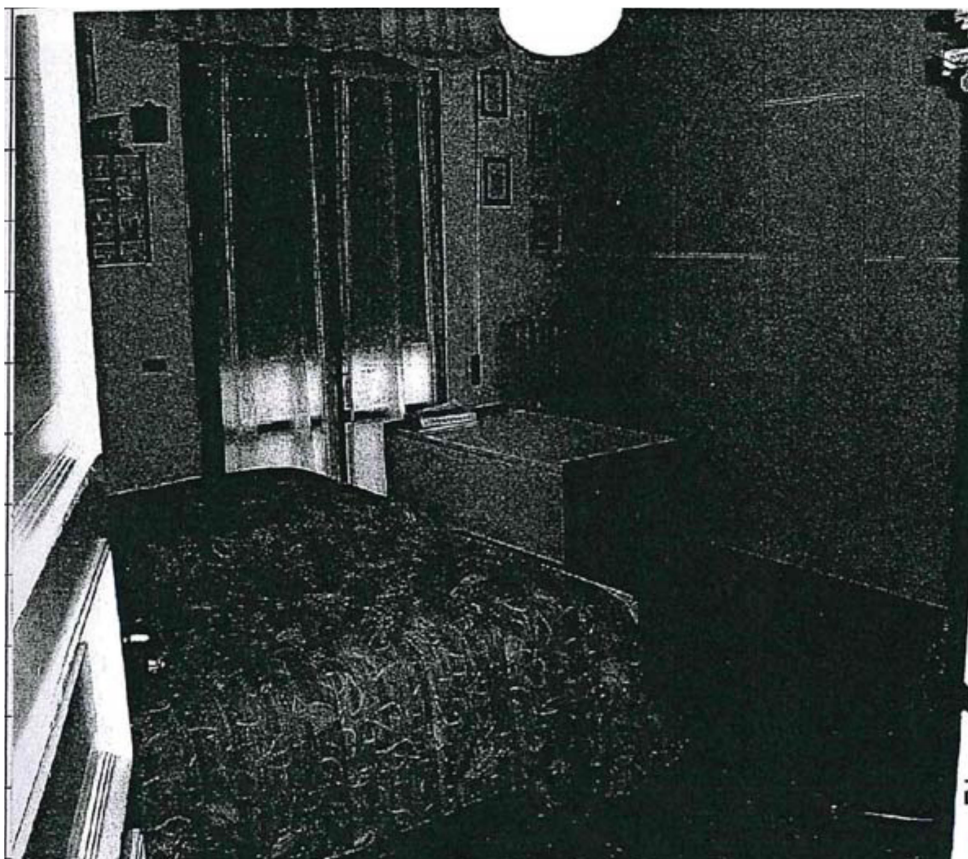


Foto n.3: Camera da letto.

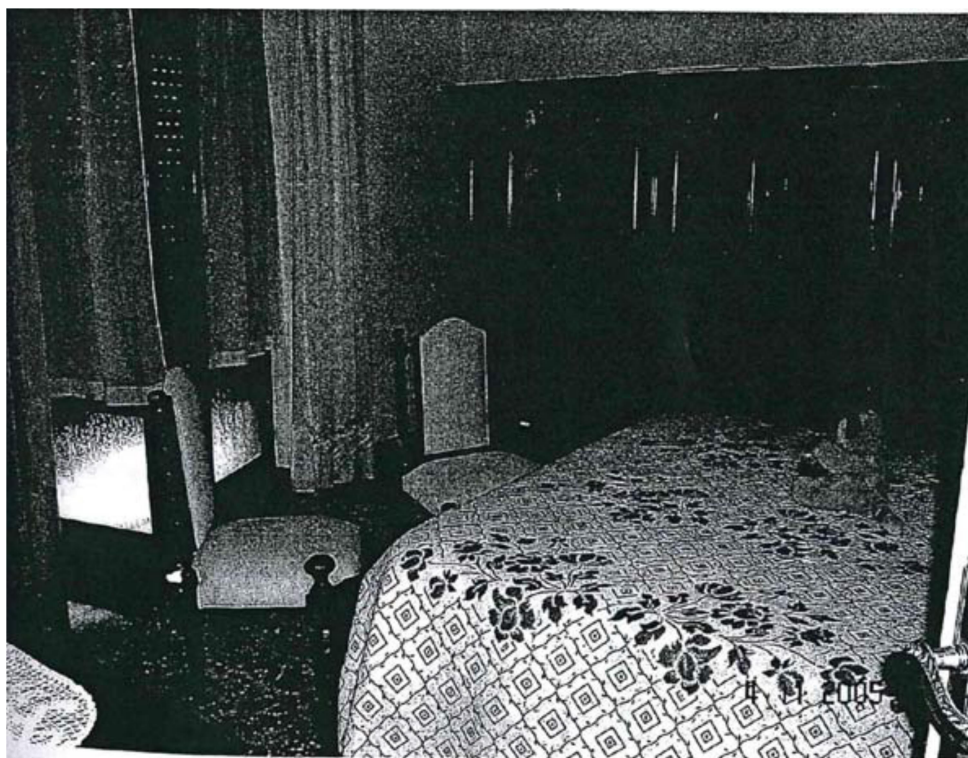


Foto n.4: Camera da letto.

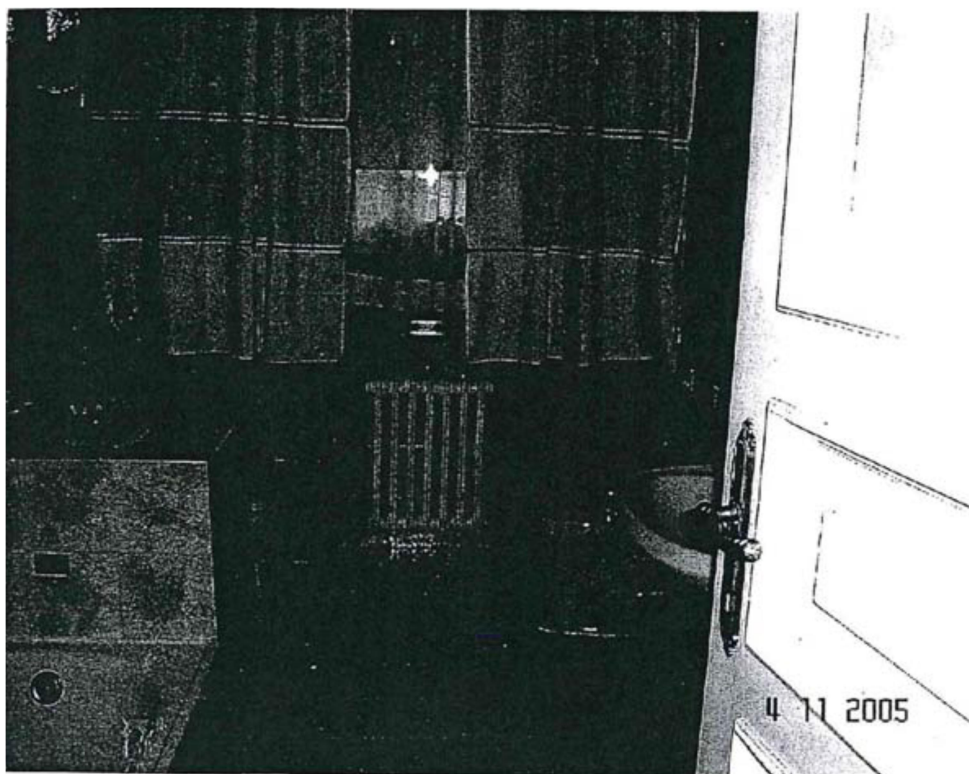


Foto n.5: Il bagno

b) garage posto al piano terra dell'edificio di civile abitazione, con annesso locale centrale termica, con ingresso anche dal piazzale condominiale, il quale presenta pavimenti in mattonelle di gres, infissi in legno e vetro (vedere successive foto n.6 e n.7).

c) Locale di sgombero posto al piano terzo (sottotetto), al quale si accede dalla scala e da uno spazio comune, che presenta pareti non intonacate, pavimentazione in massetto di cemento, così come illustrato nella seguente fotografia (vedere successiva foto n.8).

d) corte condominiale comune, destinata a giardino e piazzale d'accesso alla (già particella n.140, oggi particella n.699 Sub.3 – vedere successiva foto n.9).



FOTO n.6: gli interni dei garage indivisi.



Foto n.7: La centrale termica indivisa dal garage.



Foto n.8: Il locale di sgombero sottotetto.



Foto n.9: il fabbricato e la corte comune condominiale.

capannone artigianale con circostante terreno e magazzino, posto in adiacenza all'edificio di civile abitazione, si eleva da terra per un piano ed è costruito con strutture portanti in cemento armato, tamponatura in pannelli di cemento vibrato, solaio di copertura in pannelli di cemento armato con sovrastanti lastre di cemento amianto (eternit), pavimenti in mattonelle di scaglie di marmo, infissi di porte e finestre in alluminio e vetro, impianto idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione ad aria forzata (vedere successive foto n.10 e n.11). Sul lato Sud, in aderenza al capannone, è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e copertura in tegole di P.V.C. Si allega planimetria relativa (Allegato n.2 - planimetria capannone).



Foto n.10: Ingresso del capannone



Foto n.11: Ingresso del capannone

La copertura del capannone è in eternit, e dovrà pertanto essere adeguata alle vigenti normative (vedere successiva Foto n.12).



Foto n.12: Copertura del capannone

Vi è un magazzino esterno, posto a Sud-Est, avente la stessa identificazione catastale del capannone, costituito da una piccola costruzione realizzata con strutture portanti in ferro e tamponatura in pannelli sandwich d'alluminio, infissi in alluminio e vetro e copertura in manto di tegole canadesi (vedere successiva foto n.13).



Foto n.13: Magazzino esterno annesso al capannone.

e) Magazzino costituito dal corpo di unione tra il fabbricato di civile abitazione ed il capannone artigianale, che si eleva da terra per un piano e presenta una copertura piana in latero-cemento, che viene usata come lastrico solare da**OMISSIS**...., estranea all'esecuzione (vedere la seguente fotografia n.14):

Il locale al piano terra, che è stato adibito a laboratorio ed utilizzato dagli Esecutati, presenta pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, così come illustrato nella fotografia n.15 di seguito riportata.



Foto n.14: Magazzino costituente corpo d'unione fra il fabbricato abitativo (a destra) ed il capannone (a sinistra), con soprastante lastrico solare usufruito daOMISSIS....



Foto n.15: Interno del magazzino.

f) Rata di terreno di mq 995, posta in adiacenza al piazzale condominiale a confine con la particella 668 (capannone), con destinazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G., a zona residenziale di sviluppo C3, edificabile per mq. 746.

Detta area risulta illustrata nella fotografia n.16 qui sotto riportata.



Foto n.16. La rata di terreno confinante con il terreno annesso al capannone: è visibile la parte di allargamento al magazzino esterno, realizzata in assenza di titoli abitativi, che dovrà essere abbattuta.

g) Rata di terreno di mq 776; con destinazione urbanistica a zona residenziale C3, secondo il vigente P.R.G. edificabile per mq 582, illustrata nella fotografia n.17 di seguito riportata:



Foto n.17: La rata di terreno adiacente alla precedente.

h) Rata di terreno di 15 ca, con destinazione urbanistica, secondo il vigente P.R.G., a zona residenziale di sviluppo C3, edificabile per 11 mq ed attigua alla rata di cui al precedente punto g);

i) Rata di terreno di ca 40; con diritti di proprietà per 2/4, edificabile con destinazione urbanistica a zona residenziale C3, secondo il vigente P.R.G., edificabile per 30 mq ed attigua alla rata di cui al precedente punto h).

D- SITUAZIONE URBANISTICA, EVENTUALI VIOLAZIONI EDILIZIE E VINCOLI.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, i fabbricati oggetto di stima risultano possedere i seguenti titoli abitativi:

- Licenza di costruzione n. 1064 del 21 Luglio 1970 (Allegato n.3a) per il fabbricato abitativo;
- Concessione a costruire n.288 del 19 febbraio 1986 (Allegato n.3b) per il capannone ed annessi;
- Concessione in sanatoria n.11115 del 24 marzo 1999 (Allegato n.3c).

E- DIFFORMITA' RILEVATE FRA LO STATO ATTUALE DEL FABBRICATO E LE PLANIMETRIE CATASTALI.

Nel corso dei sopralluoghi si è constatato che lo stato attuale dei beni oggetto di pignoramento non risulta conforme alla documentazione catastale, rilevando alcune difformità che vengono di seguito descritte.

Non conformità del locale garage.

La particella 140, sub 3, foglio 207, garage al piano terra di mq 22, di fatto non risulta materialmente divisa, in quanto non esiste un muro divisorio con la particella 140 sub 2, che è, invece, riportato nelle planimetrie catastali. Catastalmente il bene risulta identificato e costituisce un'unità immobiliare autonoma, che comprende anche la centrale termica retrostante. Per rendere autonoma l'unità immobiliare risulta necessaria la costruzione del muro divisorio, compresa l'intonacatura e tinteggiatura dello stesso.

Non conformità dei locali centrali termiche

Il locale centrale termica, posto in comunicazione con il garage, è attualmente costituito da un unico locale al grezzo, senza intonaco ed il pavimento è costituito da solo massetto di cemento.

Lo stesso non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto:

- non è materialmente diviso dall'altro locale destinato a centrale termica di**OMISSIS**...., che peraltro è considerarsi dismessa in quanto ne è stata soppressa la relativa caldaia;
- una finestra è stata chiusa e sull'altra parete è stata aperta una porta che si affaccia sul piazzale;

- la porta della centrale termica diOMISSIS...., che avrebbe dovuto aprirsi sul vano scala comune, non è stata realizzata.

Inoltre:

- la caldaia e le tubazioni della centrale termica ad uso esclusivo degli Esecutati insistono in parte sulla proprietàOMISSIS...., così come già illustrato nella precedente fotografia n.7
- la canna fumaria delle due caldaie è in comune con un unico torrino d'esalazione fumi, come si evince dalla successiva fotografia n.17, dove appaiono le condutture di esalazione fumi delle due caldaie che si immettono
- in un'unica canna fumaria.
- Le planimetrie catastali illustrano la presenza di due locali caldaia autonomi e separati, con il locale di cui al Sub. 11 di proprietà del fallimento, **mentre di fatto vi è un solo locale.**



Foto n.18: La condotta di esalazione fumi comune.

Stante la dismissione della centrale in capo aOMISSIS.... e la conseguente riduzione ad un solo locale destinato alla sola centrale di proprietà del

fallimento, i cui apparati, però, insistono sulla parte di garage di proprietà diOMISSIS...., la realizzazione del vano di cui al Sub. 11 si rende necessaria.

Non conformità dell'appartamento.

Lo stato attuale dell'appartamento al piano secondo particella 140 Sub 5 Foglio 207 non corrisponde alla planimetria catastale ed in particolare:

- la porta della cucina, che si affaccia sul balcone, è stata trasformata in finestra;
- il muro, che divideva la sala dal tinello, è stato demolito creando un unico vano;
- la camera da letto, posta di fronte all'ingresso, è stata trasformata in sala di pranzo e parte della parete della cucina è stata demolita (Foto nn. 19 e 20).

Per rendere conforme l'immobile alle planimetrie catastali, risulta necessario realizzare un muro come da progetto approvato.

Non conformità del locale sottotetto del fabbricato abitativo.

I muri perimetrali del locale sottotetto sono stati realizzati più all'esterno rispetto ai disegni approvati, si rende pertanto necessaria la demolizione delle murature presenti e la realizzazione di altri muri posti alle distanze stabilite.

Non conformità del capannone e dei suoi annessi.

La tettoia in ferro, posta a Sud del capannone (vedi precedente foto n.16), risulta eseguita in assenza di concessione edilizia, per cui è necessario demolire la tettoia.

Il laboratorio realizzato nel corpo d'unione tra il capannone ed il fabbricato di civile abitazione risulta erroneamente accatastato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 - Cat. C/2 - Consistenza mq 23.

Si sono pertanto presentate planimetrie catastali aggiornate sia del locale che della copertura adibita a lastrico solare ed utilizzata da ...OMISSIS...a servizio del proprio appartamento al primo piano con opportuno frazionamento.

In relazione a tale ultimo aspetto, i frazionamenti disposti nel 2015 dal Giudice dell'Esecuzione, recependo le presenti indicazioni dello scrivente, già espresse

nelle precedenti relazioni di stima, hanno provveduto a frazionare la particella 224 – foglio 207, terreno di proprietà indivisa conOMISSIS.... della superficie di mq. 1440, nelle particelle 1045, di mq. 1123 ed assegnata agli esecutati, e nella particella 1046, di mq. 317 ed assegnata aOMISSIS...., a compensazione con l'acquisizione del lastrico solare, posto sopra il corpo d'unione.



Foto n.19: La camera trasformata in sala da pranzo.



Foto n.20: muro di separazione dalla cucina demolito in parte.

**F- OPERE, DOCUMENTAZIONE E COSTI NECESSARI PER
RENDERE CONFORMI CATASTALMENTE ED
URBANISTICAMENTE I FABBRICATI.**

Per rendere catastalmente ed urbanisticamente conformi i beni caduti in esecuzione risulta necessario eseguire le seguenti opere murarie, delle quali si computano i costi:

1) Realizzazione di muro divisorio dei due garage al piano terra compresa intonacatura e tinteggiatura:

- ml 6,20x2,60 = mq 16,12 muratura di mattoni forati a 6 fori
mq 16,12 a € 35,00 = € 564,20
 - intonaco di cemento su due facce
mq 16,12x2= mq 32,20 a € 25,00 = € 805,00
 - tinteggiatura mq 32,00 a € 9,00 = € 288,00
- Sommano € 1.657,20**

2) Adeguamento locale centrale termica:

- adeguamento finestra mediante sostituzione di quella esistente e posa in opera di n.2 finestre, una su ogni centrale termica, comprese le opere murarie a corpo € 1.000,00
 - spostamento delle caldaie e delle tubazioni, compreso adeguamento della canna fumaria a corpo € 3.000,00
 - realizzazione di muro per divisione centrali termiche m14,30x2,60 =mq 11,20 a € 75,00/mq = € 840,00
- Sommano € 4.840,00**

3) Demolizione delle murature poste nell'ingresso dei locali sottotetto e realizzazione di murature come da progetto:

- demolizione muratura ml 3,00x2,00=
mq 6,00 a € 20,00 = € 120,00;
- smontaggio di n.2 porte e successivo montaggio sul muro di nuova realizzazione = € 200,00;
- realizzazione di muratura (ml (3,00 + 1,50) x 2,80) =
mq 12,60 a € 75,00/mq = € 945,00;

Sommano € 1.265,00

Sommano opere per l'abitazione € 7.762,20

I.VA 10% € 776,22

Totale opere per l'abitazione € 8.538,42

4) Demolizione della tettoia in ferro posta a Sud del capannone e trasporto a discarica del materiale di risulta:

a corpo € 700,00

5) Sostituzione od inertizzazione della copertura in eternit del capannone:

€ 50,00 x 163 mq = € 8.150,00

Sommano opere per il capannone € 8.850,00

I.VA 10% € 885,00

Totale opere per il capannone € 9.735,00

Importo opere e documentazione necessaria per rendere i beni urbanisticamente conformi € 18.273,42, di cui:

- € 8.538,42 relativamente all'abitazione;

- € 9.735,00 relativamente al capannone.

Per quanto concerne gli aggiornamenti catastali e planimetrici, gli stessi sono stati già eseguiti, fatta eccezione per le volture, e pertanto non si ritiene di dover computare ulteriori costi per pratiche di aggiornamento catastale.

G- EVENTUALI GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO UTILIZZO DEI BENI

Dagli accertamenti eseguiti sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione contro del 09/01/1981 - Registro Particolare 472 Registro Generale 642 atto tra vivi.
2. Iscrizione contro del 02/04/1984 - Registro Particolare 997 Registro Generale 6972 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (iscrizione n. 9701 del 07/12/2004)
3. Trascrizione contro del 02/04/1984 - Registro Particolare 5315 Registro Generale 6973 Pubblico ufficiale Donati Guerrieri Mario Repertorio 179336 del 16/03/1984 atto amministrativo - costituzione vincoli legali.

4. Iscrizione contro del 21/05/1986 - Registro Particolare 1454 Registro Generale 8708 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (iscrizione n. 12253 del 31/12/2005)
5. Iscrizione contro del 20/02/1988 - Registro Particolare 618 Registro Generale 3656 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscrizione n. 1226 del 20/02/2008)
6. Iscrizione contro del 28/06/1989 - Registro Particolare 1705 Registro Generale 13416 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
7. Trascrizione contro del 03/11/1989 - Registro Particolare
8. 14512 Registro Generale 21982 Pubblico ufficiale Pretura Circondariale Repertorio O del 18/10/1989 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (Trascrizione n. 913 del 15/01/2010)
9. Trascrizione contro del 24/11/1989 - Registro Particolare 15479 Registro Generale 23458 Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario Corte Appello Repertorio O del 27/10/1989 – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
10. Iscrizione contro del 03/01/2001- Registro Particolare 19 Registro Generale 84 Pubblico ufficiale Donati Guerrieri Mario Repertorio 156574 del 12/12/1980 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (formalità di riferimento: iscrizione n. 111 del 1981)
11. Iscrizione contro del 13/06/2001 - Registro Particolare 2401 Registro Generale 13020 Pubblico ufficiale SO.RI.T. S.P.A. Repertorio 94 del 04/06/2001 ipoteca legale derivante da D.LG. 46/99 ART.77 (Segue Annotazione n. 4428 del 29/08/2008 - restrizione di beni)
12. Iscrizione contro del 28/06/2002 - Registro Particolare 3467 Registro Generale 16216 Pubblico ufficiale SO.RI.T. S.P.A. Repertorio 242 del 27/06/2002 - ipoteca legale derivante da D.LG. 46/99 ART.77 (Segue Annotazione n. 4742 del 12/09/2008 - restrizione di beni).
13. Iscrizione contro del 21/10/2002 - Registro Particolare 5699 Registro Generale 26301 Pubblico ufficiale SO.RI.T. S.P.A. Repertorio 535 del 08/10/2002- ipoteca legale derivante da DLG.46/99 ART.77 (Documenti

successivi correlati: 1. Annotazione n. 4429 del 29/08/2008 - restrizione di beni; 2. Annotazione n. 3846 del 25/06/2013 - cancellazione totale).

14. Iscrizione contro del 07/12/2004 - Registro Particolare 9701 Registro Generale 38231 Pubblico ufficiale Donati Guerrieri Mario Repertorio 179336 del 16/03/1984 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Iscrizione n. 997 del 1984).
15. Trascrizione a favore del 25/03/2006 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 10575 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 35/1095 del 26/01/2006 - Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.
16. Trascrizione contro del 19/04/2006 - Registro Particolare 7641 Registro Generale 13569 Pubblico ufficiale Brunelli Giuseppe. Repertorio 105778/29571 del 23/03/2006 atto tra vivi – compravendita.
17. Iscrizione contro del 20/03/2007 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 9509 Pubblico ufficiale Serv. Risc. Tributi Conc. Prov. Perugia – SO.RI.T. S.P.A. Repertorio 48209 del 07/03/2007 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99
18. Iscrizione contro del 20/02/2008 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 5628 Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 544 del 20/02/1988 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 618 del 1988.
19. Iscrizione contro del 27/05/2008 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 15473 Pubblico ufficiale Equitalia Perugia S.P.A. Repertorio 56339 del 21/05/2008 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'ART 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99.
20. Iscrizione contro del 30/11/2009 - Registro Particolare 7617 Registro Generale 32713 Pubblico ufficiale Equitalia Perugia S.P.A. Repertorio 63946 del 26/11/2009 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'ART 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
21. Trascrizione contro del 15/01/2010 - Registro Particolare 913 Registro Generale 1198 Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia sez. dist. Gubbio Repertorio 196 del 31/10/1989 atto esecutivo o cautelare - trascrizione di

rinnovazione di verbale di pignoramento immobili - formalità di riferimento: Trascrizione n. 14512 del 1989.

22. Trascrizione contro del 20/12/2019 - Registro Particolare 22132 Registro Generale 31458 Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 2214 del 20/04/2011 - Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.
23. Iscrizione contro del 31/12/2005 - Registro Particolare 12253 Registro Generale 44593 Pubblico ufficiale Briganti Mario Repertorio 121928 del 13/05/1986 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - formalità di riferimento: Iscrizione n. 1454 del 1986.

H- PROCEDIMENTO E CRITERI DI STIMA

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici. Infatti tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Pertanto le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Perugia; sono state successivamente interessate Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Costruttori Edili nonché sono stati consultati i bollettini della Camera di Commercio di Perugia e dell'Agenzia del Territorio di Perugia.

Sulla base di tali parametri lo scrivente ha espresso il giudizio di stima sul probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione dello stato d'uso e manutenzione rilevato e precedentemente descritto.

Pertanto si ritiene congruo attribuire ai beni oggetto di valutazione i seguenti valori di stima:

- a) **Particella 140 sub 5**, appartamento al secondo piano costituito da:
- Zona abitabile mq 115,00 ad € 500,00/mq. € 57.500,00
 - Terrazze mq. 33 ad € 125,00/mq. € 4.125,00
- Sommano € 61.625,00**
- b) **Particella 140 sub 2**, garage e centrale Termica
- per mq. 22,00 ad € 250,00/mq € 5.500,00

c) Particella 140 sub 7 , locale di sgombero sottotetto mq. 51,00 ad € 215,00/mq	€ 10.965,00
d) Particella 699 sub. 3 , corte comune mq. 650 in ragione di 1/2 ad € 50,00/mq	€ 16.250,00
e) Particella 668 , comprensiva di: capannone artigianale mq 163 ad € 300,00/mq	€ 48.900,00
magazzino mq.19 ad € 150,00/mq	€ 2.850,00
terreno circostante mq. 252,00 ad € 50,00/mq	€ 12.600,00
Sommano	€ 64.350,00
f) Particella 699 sub. 2 , magazzino mq. 23,00 ad € 300,00/mq	€ 6.900,00
g) Particella 775 , costituita da terreno edificabile per mq 995 x 0,75 = mq. 746,00 ad € 50,00/mq	€ 37.300,00
h) Particella 1045 , costituita da terreno edificabile per mq. 776 x 0,75 = mq. 582,00 ad € 50,00/mq	€ 29.100,00
i) Particella 776 , costituita da terreno edificabile per mq. 15 x 0,75 = mq. 11 ad € 50,00/mq	€ 550,00
j) Particella 770 , costituita da terreno edificabile per mq. 40 x 0,75 = mq. 30 ad € 50,00/mq	€ 1.500,00
IMPORTO TOTALE	€ 234.040,00

I- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini di una più agevole esecuzione della vendita forzata dei beni oggetto di pignoramento e valutazione, lo scrivente propone la loro alienazione in TRE LOTTI, così individuati:

LOTTO 1

- a) Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5,

individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.lla 140 - sub 5. Detto appartamento, al quale si accede attraverso il piazzale e vano scala comune, risulta composto da ingresso, due disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto ed un bagno per una superficie complessiva di mq 115, oltre quattro balconi della superficie complessiva di mq 33.

- b) Diritti di piena proprietà di un garage con annessa centrale termica ubicato in Perugia Loc. Pianello, Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207- part.lla 140 - sub 2 e sub 11.
- c) Diritti di piena proprietà di un locale di sgombero sottotetto posto al terzo piano ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia – al foglio 207 - part.lla 140 - sub 7, della consistenza di mq 51, al quale si accede attraverso il piazzale (part. 164) e vano scala comune.
- d) diritti indivisi sulla corte comune individuata al N.C.T. al foglio 207 - part 699 sub 3;

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.4a**

Valore nominale del lotto € 94.340,00

A detta somma vanno detratti Euro 8.538,42 relativi alle spese di adeguamento catastale degli immobili, per un valore effettivo del lotto pari a:

€ 85.801,58, arrotondati ad € 85.800,00

LOTTO 2

- a) Diritti di piena proprietà di un capannone artigianale elevato ad un piano fuori terra con accesso dalla part.lla 699/3, della consistenza di mq 163, oltre ad un corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino della consistenza di mq 19, nonché terreno circostante della consistenza di mq 252, il tutto ubicato
- b) in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.lla 668 categoria C/3 - classe 4 - consistenza mq 136 - reddito € 429,33.
- c) Magazzino identificato al N.C.E.U .del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 sub 2 - cat. C/2 - classe 5, consistenza 23 mq.

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.4b.**

Valore nominale del lotto € 71.250,00

A detta somma vanno detratti Euro 9.735,00 relativi alle spese di adeguamento della copertura in eternit del capannone, per un valore effettivo del lotto pari a:

€ 61.515,00 arrotondati ad € 61.500,00

LOTTO 3

- a) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 775, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 746;
- b) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, in Perugia loc. Pia38 nello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1045, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 582;
- c) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 15, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 776, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 11;
- d) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 40, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 770, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 40.

Il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.4c.**

Valore del lotto:

€ 68.450,00 arrotondato ad € 68.500,00.

J- CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti propostigli il sottoscritto riferisce:

1) I beni oggetto di pignoramento di proprietà del Fallimento sono stati individuati catastalmente, descritti ed illustrati nei capitoli A) e B) della presente relazione.

2) I beni pignorati risultano correttamente accatastati

3) Per una più agevole esecuzione della vendita forzata sono stati individuati TRE LOTTI di cui:

LOTTO 1

a) Diritti di piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.lla 140 - sub 5. Detto appartamento, al quale si accede attraverso il piazzale e vano scala comune, risulta composto da ingresso, due disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto ed un bagno per una superficie complessiva di mq 115, oltre quattro balconi della superficie complessiva di mq 33.

b) Diritti di piena proprietà di un garage con annessa centrale termica ubicato in Perugia Loc. Pianello, Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207- part.lla 140 - sub 2 e sub 11.

c) Diritti di piena proprietà di un locale di sgombero sottotetto posto al terzo piano ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al N.C.E.U del Comune Perugia – al foglio 207 - part.lla 140 - sub 7, della consistenza di mq 51, al quale si accede attraverso il piazzale (part. 164) e vano scala comune.

d) diritti indivisi sulla corte comune individuata al N.C.T al foglio 207 - part 699 sub 3;

il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.4a.**

Valore del lotto € 85.801,58 arrotondato ad € 85.800,00

LOTTO 2

a) Diritti di piena proprietà di un capannone artigianale elevato ad un piano fuori terra con accesso dalla part.lla 699/3, della consistenza di mq 163, oltre ad un corpo di fabbrica ad un piano destinato a magazzino della consistenza di mq 19, nonché terreno circostante della consistenza di mq 252, il tutto ubicato in Perugia Loc. Pianello Via Menotre n.5, individuato al

N.C.E.U del Comune Perugia - al foglio 207 - part.IIa 668 categoria C/3 - classe 4 - consistenza mq 136 - reddito € 429,33.

b) Magazzino identificato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 207 - part. 699 sub 2 - cat. C/2 - classe 5, consistenza 23 mq.

Il tutto come rappresentato nella planimetria **Allegato n.4b.**

Valore del lotto € 61.515,00 arrotondato ad € 61.500,00

LOTTO 3

e) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 9 e ca 95, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 775, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 746;

f) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ha 7 e ca 76, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 1045, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 582;

g) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 15, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 776, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 11;

h) Diritti di piena proprietà di rata di terreno seminativo arborato della superficie di ca 40, in Perugia loc. Pianello Via Menotre n.5, distinto al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 207 con la particella 770, classe 2, classificato al PRG del Comune di Perugia in zona C3 residenziale di sviluppo, edificabile per mq 40.

Il tutto come rappresentato nella planimetria dei lotti **Allegato n.4c.**

Valore del lotto € 68.450,00 arrotondato ad € 68.500,00.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 19/07/2021

Geom. Bruno Rosanio

Si allegano:

- Allegato n.1: Inquadramento catastale e P.R.G.

- Allegato n.2: Planimetrie catastali.
- Allegati nn.3a, ,3b,3c: Licenze Edilizie e concessione a sanatoria.
- Allegati nn. 4 a, 4b, 4c: Planimetrie dei lotti.