

Perugia, 26/06/2019

TRIBUNALE DI PERUGIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 20/2017

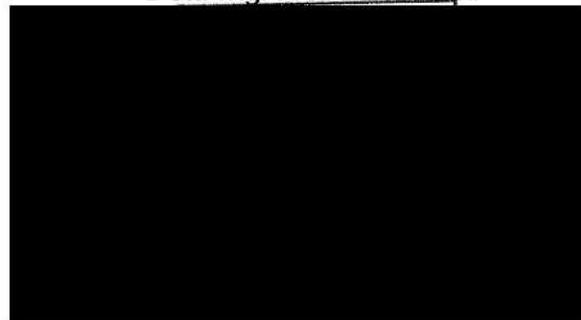
Ø [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] e del socio

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]  
Curatore Dott. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
BENI IMMOBILI

Allegati  
e documentazione fotografica

Il CTU  
Dott. Ing. Pietro Barberini





# RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni di pertinenza della società [REDACTED] per la piena proprietà.

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in Comune di Gubbio, Fraz. Branca, Via della Cascata ed è costituito da un'area di superficie catastale complessiva pari a mq 5.908 con sovrastanti n. 4 fabbricati residenziali plurifamiliari in corso di costruzione (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

I lavori hanno avuto inizio tra il 2008 ed il 2009 ed hanno riguardato la ristrutturazione di un vecchio casolare, denominato "Edificio A", e la costruzione ex novo di tre fabbricati, denominati "Edificio B", "Edificio C" ed "Edificio D" (Allegato n. 3 – elaborato planimetrico).

L'edificio A è rappresentato da un immobile a pianta rettangolare, elevato su due piani fuori terra, la cui edificazione risale ai primi anni del '900; il fabbricato, realizzato in muratura di pietra, è stato oggetto di importanti interventi di ristrutturazione e recupero ed allo stato attuale presenta solai con elementi strutturali in legno, tramezzature in muratura, tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi, facciate intonacate e tinteggiate. Internamente è suddiviso in tre unità residenziali, ciascuna con accesso indipendente e disposta su due livelli collegati da scala interna, con previsione di realizzare la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo. Le unità in progetto hanno una superficie utile pari ciascuna a mq 97 circa, mq 71 circa e mq 95 circa.

L'Edificio B si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre al sottotetto di altezza inferiore a 1,80 m, ed è realizzato con struttura portante in blocchi antisismici, solai a struttura mista (calcestruzzo armato e laterizio) per i solai di interpiano piano seminterrato-piano terra e solai in legno e laterizio per quelli di interpiano piano terra-piano primo e di copertura a falde inclinate con manto di copertura in tegolcoppo, facciate intonacate e tinteggiate. È suddiviso in 10 piccole unità residenziali, 5 al piano terra e 5 al piano primo, ciascuna con ingresso indipendente quanto agli appartamenti del piano terra e mediante scale condominiali per gli appartamenti del primo piano e dei locali del piano seminterrato. Ogni unità ha una superficie utile di circa 80 mq ed è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cucina, di impegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno; gli appartamenti del pia-

no primo sono provvisti di due terrazzi mentre quelli al piano terra di un portico ed un terrazzo. Il piano seminterrato è destinato ad ospitare le autorimesse.

L'Edificio C è rappresentato da 4 villette a schiera, elevate su un unico piano fuori terra ed uno seminterrato, oltre al sottotetto di altezza inferiore a 1,80 m, ed è realizzato con struttura portante in blocchi antisismici, solai a struttura mista (in parte calcestruzzo armato e laterizio ed in parte legno), tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegolcoppo, facciate intonacate e tinteggiate. Ogni unità ha una superficie utile di circa 89 mq ed è suddivisa al piano terra in ingresso-soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, portico e terrazzo. Il piano seminterrato è destinato ad ospitare i locali di pertinenza delle unità residenziali quali autorimesse e ripostigli.

L'Edificio D si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre al sottotetto di altezza inferiore a 1,80 m, ed è realizzato con struttura portante in blocchi antisismici e struttura principale in cemento armato, solai a struttura mista (calcestruzzo armato e laterizio), tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegolcoppo, facciate intonacate e tinteggiate. È suddiviso in 2 piccole unità residenziali, una al piano terra e una al piano primo, ciascuna con ingresso indipendente. Ogni unità ha una superficie utile di circa 80 mq ed è suddivisa in ingresso-soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; Il piano seminterrato è destinato ad ospitare le autorimesse.

Dall'analisi visiva condotta gli immobili sembrerebbero integri e non danneggiati.

Al momento del sopralluogo l'area si presentava solo parzialmente delimitata da recinzioni di cantiere e l'area pertinenziale verteva in stato di abbandono con vegetazione erbacea ed arbustiva spontanea.

#### CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il lotto confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] Via della Cascata, salvo  
altri.

#### DISPONIBILITÀ

Il lotto in oggetto è nella disponibilità della ditta [REDACTED]

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL  
TERRITORIO

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 425 – particella 1202 – in corso di costruzione

C.T. del Comune di Gubbio

Foglio 425 – particella 1203 – Qualità/Classe area urbana – Superficie 582 mq;

Foglio 425 – particella 1204 – Qualità/Classe area urbana – Superficie 790 mq;

Foglio 425 – particella 1202 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 4.536 mq.

(Allegato n. 4 – visure catastali)

FORMALITÀ

A seguito delle verifiche condotte, esaminati i documenti e consultati i registri dell'Ufficio del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19 marzo 2019 come da relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED], i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

§ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca Volontaria n.559 del 04/02/2009 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]; ed a carico della società [REDACTED] con sede in Gubbio; per Euro 4.400.000,00 per concessione a garanzia di mutuo di Euro 2.200.000,00; durata anni 15; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gubbio, del 30/01/2009 rep.84350/12273; risulta a margine della presente Annotazione di Riduzione di Somma annotata il 23/07/2013 al n.4234 di formalità; (in dipendenza di atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gubbio, del 18/07/2013 rep.367/27); annotazione con la quale si conveniva di ridurre l'importo dell'ipoteca da Euro 4.400.000,00 ad Euro 2.192.000,00, e della somma dovuta da Euro 2.200.000,00 ad euro 1.096.000,00;
- Ipoteca Giudiziale n.1760 del 17/05/2016 a favore della società [REDACTED] con sede in Gubbio (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] presso l'Avv. [REDACTED]); ed a carico del signor [REDACTED] nato a Gubbio il 25/09/1956 e della società [REDACTED] con sede in

Gubbio; per Euro 120.000,00 di cui Euro 64.881,99 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 20/04/2016 rep.2416/2016;

- Ipoteca Legale n.1859 del 23/05/2016 a favore di [REDACTED] con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] ed a carico della società [REDACTED] con sede in Gubbio; per Euro 282.674,08 di cui Euro 141.337,04 per capitale; atto emesso da [REDACTED] con sede in Firenze in data 23/05/2016 rep.1849/8016;

- Ipoteca Giudiziale n.2786 del 22/07/2016 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] presso l'Avv. [REDACTED]; ed a carico della società [REDACTED] con sede in Gubbio; per Euro 300.000,00 di cui Euro 510.541,19 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 21/06/2016 rep.2458.

#### § TRASCRIZIONI

- Costituzione di Servitù di non Edificabilità n.23161 del 14/12/2007 a favore della società [REDACTED] con sede in Gubbio; ed a carico della signora [REDACTED] nata a Roma il 27/06/1952; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 27/11/2007 rep.68175/20227;

- fondo servente: terreno posto in Comune di Gubbio, censito nel catasto terreni al Foglio 425, particella 1161, particella 1162;

- fondo dominante: immobili posti in Comune di Gubbio, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 425, particella 1160 sub 1, particella 1160 sub 2, particella 1160 sub 3, particella 1160 sub 4; nel catasto terreno al Foglio 425, particella 1160;

- Costituzione di Servitù di Passaggio n.6021 del 27/03/2009 a favore della società [REDACTED] con sede in Gubbio; ed a carico della signora [REDACTED] nata a Roma il 27/06/1952; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 23/03/2009 rep.72283/22821;

- fondo servente: terreno in Gubbio, censito nel catasto terreni al Foglio 425, particella 97, particella 1161;

- fondo dominante: immobili posti in Comune di Gubbio, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 425, particella 1160 sub 1, particella 1160 sub 2, particella 1160 sub 3, particella 1160 sub 4; nel catasto terreno al Foglio 425, particella 1160;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.4449 del 12/03/2019 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società [REDACTED]

(richiedente Dott. [REDACTED]; ed a carico della società [REDACTED] con sede in Gubbio; sentenza emessa dal Tribunale di Perugia, Terza Sezione Civile – Ufficio Fallimentare in data 15/02/2017 – Fall.20/2017; Ist.242/2016; Sent.21; Rep.237, depositata in Cancelleria il 17/02/2017.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 58/2019 rilasciato dal Comune di Gubbio in data 25/03/2019 (Allegato n. 5) i vigenti Strumenti Urbanistici Comunali classificano l'area in oggetto come segue:

"SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII Capo II - Disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo, ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007 nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla L.R. n. 1/2015. I terreni, di cui sopra, sono individuati:

- parte come area di particolare interesse agricolo, regolamentata dall'art. 150 delle sopra richiamate NTA/ Piano Regolatore Generale.

"SPAZIO URBANO", di cui al TITOLO VI, Capo III – Città Consolidata ove ogni intervento è regolato dalle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e dalle NTA/ PRG, parte operativa, approvato con D.C.C. n.39 del 17/03/2008

"MACROAREE" cui al TITOLO V, Capo I Macroaree Urbane, macroarea di Branca stazione, che individua le aree in oggetto come:

- parte di tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, prevalentemente residenziale, regolamentata agli artt. 51 e 52 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte operativa.
- parte di tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti di tipo II, prevalentemente residenziale, regolamentata agli artt. 51 e 52 delle sopra richiamate NTA/Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Inoltre, le aree di cui sopra rientrano nel "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II - Componente geologica, geomorfologica, idrogeologica ed idraulica — "Disciplina dei corsi d'acqua, degli ambiti fluviali e degli ambiti interessati dal Bacino del Chiascio" ove ogni intervento è regolamentato dalle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, nonché dall'art. 41, così come approvato con D.C.C. N. 197 del 24.10.2007.



Quanto all'esistenza ed alla qualità dei vincoli, si rimanda alla certificazione preventiva n. 6/2019 rilasciata dal Comune di Gubbio in data 25/03/2019 (Allegato n. 6).

#### SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Durante le indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gubbio, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 198/2008 del 23/10/2008 relativo alla realizzazione di opere di ristrutturazione di edificio residenziale con aumento di unità immobiliari (Allegato n. 7);
- Permesso di costruire n. 76/2009 del 16/04/2009 relativo alla realizzazione di edificio residenziale "Edificio D" (Allegato n. 8);
- Permesso di costruire n. 77/2009 del 16/04/2009 relativo alla realizzazione di edificio residenziale "Edificio C" (Allegato n. 9);
- Permesso di costruire n. 78/2009 del 16/04/2009 relativo alla realizzazione di edificio residenziale "Edificio B" (Allegato n. 10);
- S.C.I.A. prot. n. 16441 del 17/04/2013 per opere di completamento dell'edificio di cui al Permesso di costruire n. 78/2009 (Allegato n. 11);
- S.C.I.A. prot. n. 16445 del 17/04/2013 per opere di completamento dell'edificio di cui al Permesso di costruire n. 77/2009 (Allegato n. 12);
- S.C.I.A. prot. n. 16609 del 18/04/2013 per opere di completamento dell'edificio di cui al Permesso di costruire n. 198/2008 (Allegato n. 13);

- S.C.I.A. prot. n. 16614 del 18/04/2013 per opere di completamento dell'edificio di cui al Permesso di costruire n. 76/2009 (Allegato n. 14).

Si precisa che i permessi di costruire sopra citati risultano al momento scaduti e dovranno pertanto essere rinnovati al fine di poter riprendere l'edificazione avviata.

Durante le indagini svolte presso la Regione dell'Umbria, è stata reperita la seguente documentazione presentata presso il Servizio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia:

- Deposito progetto per lavori di ristrutturazione di edificio residenziale prot. n. 338403 del 06/11/2008 (Allegato n. 15);
- Deposito progetto per lavori di realizzazione di edificio residenziale (ed. B) prot. n. 256477 del 21/04/2009 (Allegato n. 16);
- Deposito progetto per lavori di realizzazione di edificio residenziale (ed. C) prot. n. 256438 del 21/04/2009 (Allegato n. 17);
- Deposito progetto per lavori di realizzazione di edificio residenziale (ed. D) prot. n. 305380 del 25/05/2009 (Allegato n. 18);
- Deposito progetto per lavori di realizzazione muro di contenimento prot. n. 129596 del 25/03/2010 (Allegato n. 19).

Rispetto ai sopra citati permessi di costruire si sono rilevate le seguenti difformità:

#### EDIFICIO A:

- nei progetti architettonici sono indicate delle finiture che delimitano i solai (marcapiano) che non sono state realizzate nello stato attuale dei luoghi;
- le finestre del piano terra, che nei progetti hanno un'altezza inferiore rispetto quelle del piano primo, sono state invece realizzate di pari altezza di quelle del piano primo;
- lungo il prospetto nord vi è l'inversione di n. 2 finestre: la finestra posta a destra del portone ha una larghezza superiore rispetto alle altre mentre nei progetti è indicata quella del piano primo come avente larghezza maggiore;
- rispetto al progetto strutturale si rileva l'assenza di una delle travi in legno 24x24cm del 1° solaio con conseguente riposizionamento dei restanti elementi lignei (vano centrale, accanto alla trave in c.a. 50x28cm) mentre non è stato possibile ispezionare e verificare la carpenteria del 2° solaio.

#### EDIFICIO B:

- nei progetti allegati ai titoli abilitativi sono presenti esternamente rivestimenti in mattoni faccia a vista, che allo stato attuale non sono stati realizzati;

- nel prospetto ovest e conseguentemente nelle planimetrie di progetto sono presenti al piano rialzato una finestra, una porta finestra e un portone di ingresso: nello stato di fatto sono presenti solo la finestra e il portone di ingresso;
- nel prospetto sud e conseguentemente nelle planimetrie di progetto sono presenti n. 2 finestre che nello stato di fatto non sono invece presenti;
- nel prospetto sud ed in quello nord sono disegnati "oblò" posti non al centro del prospetto stesso mentre nello stato di fatto sono stati realizzati al centro dello stesso.
- dalle misure effettuate in situ la larghezza interna del fabbricato (lato corto) risulta circa 10 cm più larga di quanto riportato nei progetti autorizzati;
- dalle sommarie misurazioni effettuate sembrerebbe che il fabbricato B sia stato edificato circa 1,3 m più lontano dal confine di proprietà lato nord-est rispetto quanto rappresentato all'interno delle tavole di progetto e pertanto leggermente più centrale all'interno della proprietà.

#### EDIFICIO C:

- nei progetti allegati ai titoli abilitativi sono presenti esternamente rivestimenti in mattoni faccia a vista che allo stato attuale non sono stati realizzati;
- nel prospetto ovest i primi due blocchi vengono rappresentati correttamente con la grande finestra del piano terra posta sul lato destro e quella piccola sul lato sinistro, mentre per gli ultimi due blocchi in posizione simmetrica rispetto ai primi due; nella realtà tutti e 4 i blocchi hanno la grande finestra del piano terra posta sul lato destro e quella piccola sul lato sinistro; conseguentemente tale incongruenza è presente nelle relative piante del piano terra;
- nel prospetto sud e conseguentemente nelle planimetrie di progetto è presente una finestra che nello stato di fatto non c'è;
- nel prospetto est i muri che dividono le varie proprietà all'esterno risultano realizzati leggermente più alti rispetto quanto riportato nei grafici autorizzati.

#### EDIFICIO D:

- Risulta sensibilmente difforme il prospetto nord del fabbricato rispetto ai progetti autorizzati in quanto al piano interrato non è stato più realizzato un garage con relativa rampa di accesso ma solo un fondo il cui accesso può avvenire solo tramite ingresso pedonale (sono stati realizzati dei muri di contenimento terra non presenti in origine);

- nei progetti allegati ai titoli abilitativi sono presenti esternamente rivestimenti in mattoni faccia a vista che allo stato attuale non sono stati realizzati;
- sia nel prospetto sud che in quello nord non è presente l'arco di chiusura del terrazzo del piano primo;
- nel prospetto est sono riportate nei progetti due piccole finestre a servizio del piano interrato che nella realtà non sono state realizzate;
- nel prospetto ovest dei progetti le chiusure delle due aperture presenti sono riportate come curve, ma nella realtà sono state realizzate rettilinee;
- dall'analisi delle sezioni A-A e B-B presenti negli elaborati grafici approvati, si è riscontrata una incongruenza nella quota interna di riferimento del piano interrato (2,60m e 2,40m): la misura rilevata in loco è stata di 2,60m;
- la misura interna del piano terra, allo stato dei luoghi, è risultata essere pari a circa 2,97m tra lo stato grezzo del solaio e l'intradosso del travicello secondario in legno, che generalmente viene preso a riferimento per le misurazioni delle quote interne. I progetti autorizzati, benché non esplicitassero la tipologia dei solai in legno, come invece per altri fabbricati, riportano una quota finita del piano interno di 2,70m. L'accesso al piano primo non è stato possibile, ma da quanto visibile dall'esterno si ritiene plausibile che anche l'interpiano del piano primo possa avere una maggior altezza rispetto quanto rappresentato negli elaborati grafici. A conferma di ciò si riporta come la misurazione delle imposte esterne del fabbricato, benché estremamente complicata da effettuarsi in quanto la parte esterna dello stesso si trova in condizioni tutt'altro che finite, sembrerebbe portate una altezza complessiva del fabbricato di circa 25-30cm maggiore rispetto quanto riportato nei grafici di progetto. Tali discrepanze di quote dovranno ovviamente essere riportate nelle tolleranze di legge in fase di completamento dei lavori o alternativamente regolarizzate con apposite pratiche edilizie e paesaggistiche.

#### MURI DI CONTENIMENTO ESTERNI:

Al momento del sopralluogo e così come visibile dalle riprese fotografiche allegate, sono presenti numerosi muri di contenimento che presentano altezze fuori terra variabili fino a circa 3,8m (lato rampe garages edificio B); le finali sistemazioni esterne in accordo con i progetti approvati dovranno notevolmente ridurre le altezze fuori terra di tali spiccati, prevedendo il completamento dell'opera notevoli movimenti terra e rinterri. Si precisa che al livello urbanistico non esistono specifiche tavole grafiche di riferimento, ma la condizione fi-

nale dell'opera può essere dedotta dalle varie sezioni come rappresentate, mentre il progetto strutturale di tali opere di contenimento terra non evidenzia i rinterri finali.

Alla luce di quanto rilevato durante gli accessi effettuati presso i luoghi di causa si può riferire come nessuno dei fabbricati edificati si possa definire completato e pertanto lo stesso completamento dovrà avvenire in conformità ai progetti approvati; laddove non potrà avvenire, dovranno essere predisposte e presentate idonee varianti e/o regolarizzazioni urbanistiche/ambientali per i beni in stima, il tutto a carico del futuro acquirente senza modifica del prezzo di vendita, che già terrà in conto di tali potenziali costi.

## PROVENIENZA

- Ante 25 luglio 1947 gli immobili oggetto di stima risultavano essere di proprietà del signor [REDACTED] nato a Gualdo Tadino il (12 o) 10/12/1925 per l'intera quota, per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 29/05/1946 rep.12702/5417 e trascritto a Perugia il 02/07/1946 al n.1946 di formalità, dal padre signor [REDACTED]
- Con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 30/09/2002 rep.16275/8203, registrato a Gualdo Tadino il 09/10/2002 al n.851 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 10/10/2002 al n.17696 di formalità il signor [REDACTED] nato a Gualdo Tadino il 10/12/1925 donava alla signora [REDACTED] nata a Roma il 27/06/1952 la piena proprietà sul fabbricato rurale e terreno annesso posto in Comune di Gubbio, censito nel catasto terreni al Foglio 425, particella 154, di mq.6.440 (oltre a molti altri immobili e diritti immobiliari non riguardanti, che si omettono);
- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Gualdo Tadino, del 27/11/2007 rep.68175/20227 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/12/2007 al n.23160 di formalità la signora [REDACTED] nata a Roma il 27/06/1952, quali beni personali, vendeva alla società [REDACTED] con sede in Gubbio, la piena proprietà degli immobili posti in Comune di Gubbio, Località Branca, censiti nel catasto fabbricati al Foglio 425, particella 1160 sub 1, bene comune non censibile (corte); particella 1160 sub 2, p.T-1, cat. A/3 di

vani 8,5; particella 1160 sub 3, p.T, cat. C/2 di mq. 60; particella 1160 sub 4, p.T, cat. C/2 di mq. 51; e nel catasto terreno al Foglio 425, particella 1160, ente urbano di mq. 5.908; nella presente compravendita era anche espressamente ricompresa la capacità edificatoria, a favore dei beni venduti, di un appezzamento di terreno di proprietà della parte venditrice, di mq.532, censito nel catasto terreni al Foglio 425, particelle 1161, ente urbano di mq.23, particella 1162 ente urbano di mq.509.

## PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente non ha ritenuto corretto procedere con procedimento estimativo per confronto diretto, non esistendo una casistica sufficientemente ampia e probante di compravendite di complessi simili per caratteristiche e dimensioni.

Considerando infatti che:

- Il fabbricato è inutilizzabile nelle condizioni attuali;
- Il fabbricato è suscettibile di una normale e conveniente trasformazione;
- La trasformazione è tecnicamente possibile e giuridicamente attuabile;

la stima dovrà necessariamente essere condotta attraverso metodologie di tipo indirette, in particolare si ritiene corretto procedere per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione può essere ottenuto in base alla seguente formula:

$$V_t = \dot{a}_{i=0}^n R_i \frac{1}{q^i} - \dot{a}_{i=0}^n K_i \frac{1}{q^i}$$

Dove:

$V_t$  = valore di trasformazione;

$i = 1, 2, \dots, n$  anni richiesti per il piano di ultimazione lavori;

$R_i$  = ricavi dell'ultimazione lavori nell'anno  $i$ ;

$K_i$  = costi dell'ultimazione lavori nell'anno  $i$ .

Se le opere di completamento dei lavori hanno durata molto breve, tale da potersi considerare istantanea (pochi anni), il valore del fabbricato si ottiene sottraendo dal valore del fabbricato ultimato i costi del completamento lavori:

$$V_t = V - K$$

Dove:

V = valore del fabbricato ultimato;

K = costo di ultimazione.

Il criterio si svolge in pratica attraverso le seguenti fasi:

- Definizione del progetto di completamento lavori;
- Stima del valore del fabbricato ultimato;
- Stima del costo di ultimazione;
- Calcolo del valore del fabbricato da ultimare.

Il progetto di completamento lavori definisce la tipologia, la consistenza e le caratteristiche costruttive del fabbricato ultimato, in relazione alla domanda del mercato e nel rispetto delle norme e dei vincoli contenuti nei regolamenti comunali e nei piani particolareggiati.

Il valore del fabbricato a lavori finiti può essere stimato in base al criterio della comparazione o della capitalizzazione del reddito.

Il costo di ultimazione include tutte le spese implicite ed esplicite che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per realizzare la trasformazione, compreso il profitto normale d'impresa. Può essere calcolato attraverso un computo metrico estimativo o, sinteticamente, in base al costo medio unitario di trasformazione. Tipicamente i costi sono sostenuti all'inizio della trasformazione, con una scansione temporale che dipende sia dalla sequenza tecnica degli interventi (per esempio ricostruzione del fabbricato grezzo, intonacatura, imbiancatura), sia dai tempi di organizzazione dei lavori.

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Il valore del fabbricato a lavori finiti, stimato in base al criterio della comparazione, si stima in 1.500,00 €/mq.

Per la determinazione del costo di trasformazione, dato dal costo di ultimazione dell'immobile, dalle indagini effettuate emerge che, in considerazione dello stato in cui oggi si trovano gli edifici, della loro destinazione d'uso e ipotizzando un livello medio di finiture e qualità dei materiali da impiegare, per la tipologia del compendio immobiliare da realizzare si può attribuire un importo pari a 500,00 €/mq per le superfici a destinazione abitativa, 150,00 €/mq per i terrazzi, 250,00 €/mq per i portici e 300,00 €/mq per le superfici con destinazione garage e ripostigli, comprensivi di tutti gli oneri precedentemente citati. Tale cifra è comprensiva anche dei costi necessari per l'ultimazione delle sistemazioni esterne.

Si precisa che nelle varie somma a disposizione valutate per il completamento dell'opera, risultando mancanti i documenti che attestano la conformità dell'opera realizzata rispetto ai progetti depositati presso l'Ufficio Controllo Costruzioni della Regione dell'Umbria (fine lavori, relazione a strutture ultimate, collaudo statico) è stato considerato come probabile e necessario per il futuro acquirente dover effettuare prove in situ nonché come già riferito eventuali pratiche di regolarizzazione urbanistica/ambientale se necessarie.

### RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Edificio	U.I.	Piano	Destinazione	Superficie mq	Coeff. Ragg.	Superficie ragg.	Valore unitario €/mq	Valore totale realizzo €	Valore unitario di completamento (€/mq)	Valore totale di completamento (€/mq)
A	1	T	Abitazione	66,27	1	66,27	€ 1.500,00	€ 99.405,00	€ 500,00	€ 33.135,00
		1	Abitazione	61,15	1	61,15	€ 1.500,00	€ 91.725,00	€ 500,00	€ 30.575,00
	2	T	Abitazione	47,97	1	47,97	€ 1.500,00	€ 71.955,00	€ 500,00	€ 23.985,00
		1	Abitazione	43,2	1	43,2	€ 1.500,00	€ 64.800,00	€ 500,00	€ 21.600,00
	3	T	Abitazione	64,9	1	64,9	€ 1.500,00	€ 97.350,00	€ 500,00	€ 32.450,00
		1	Abitazione	60,51	1	60,51	€ 1.500,00	€ 90.765,00	€ 500,00	€ 30.255,00
B	1	T	Abitazione	83,54	1	83,54	€ 1.500,00	€ 125.310,00	€ 500,00	€ 41.770,00
		T	Terrazzo	4,95	0,3	1,485	€ 1.500,00	€ 2.227,50	€ 150,00	€ 742,50
		T	Portico	11,5	0,3	3,45	€ 1.500,00	€ 5.175,00	€ 250,00	€ 2.875,00
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	2	T	Abitazione	81,67	1	81,67	€ 1.500,00	€ 122.505,00	€ 500,00	€ 40.835,00
		T	Terrazzo	5,07	0,3	1,521	€ 1.500,00	€ 2.281,50	€ 150,00	€ 760,50
		T	Portico	11,23	0,3	3,369	€ 1.500,00	€ 5.053,50	€ 250,00	€ 2.807,50
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	3	T	Abitazione	81,83	1	81,83	€ 1.500,00	€ 122.745,00	€ 500,00	€ 40.915,00
		T	Terrazzo	4,93	0,3	1,479	€ 1.500,00	€ 2.218,50	€ 150,00	€ 739,50
		T	Portico	11,21	0,3	3,363	€ 1.500,00	€ 5.044,50	€ 250,00	€ 2.802,50
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	4	T	Abitazione	81,8	1	81,8	€ 1.500,00	€ 122.700,00	€ 500,00	€ 40.900,00
		T	Terrazzo	5	0,3	1,5	€ 1.500,00	€ 2.250,00	€ 150,00	€ 750,00
		T	Portico	11,9	0,3	3,57	€ 1.500,00	€ 5.355,00	€ 250,00	€ 2.975,00
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	5	T	Abitazione	81,99	1	81,99	€ 1.500,00	€ 122.985,00	€ 500,00	€ 40.995,00
		T	Terrazzo	4,75	0,3	1,425	€ 1.500,00	€ 2.137,50	€ 150,00	€ 712,50
		T	Portico	11,73	0,3	3,519	€ 1.500,00	€ 5.278,50	€ 250,00	€ 2.932,50
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	6	1	Abitazione	82,72	1	82,72	€ 1.500,00	€ 124.080,00	€ 500,00	€ 41.360,00
		1	Terrazzo	5,46	0,3	1,638	€ 1.500,00	€ 2.457,00	€ 150,00	€ 819,00
		1	Terrazzo	5,29	0,3	1,587	€ 1.500,00	€ 2.380,50	€ 150,00	€ 793,50
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00
	7	1	Abitazione	78,9	1	78,9	€ 1.500,00	€ 118.350,00	€ 500,00	€ 39.450,00
		1	Terrazzo	4,78	0,3	1,434	€ 1.500,00	€ 2.151,00	€ 150,00	€ 717,00

C	8	1	Terrazzo	5,05	0,3	1,515	€ 1.500,00	€ 2.272,50	€ 150,00	€ 757,50	
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00	
	8	1	Abitazione	77,9	1	77,9	€ 1.500,00	€ 116.850,00	€ 500,00	€ 38.950,00	
		1	Terrazzo	4,9	0,3	1,47	€ 1.500,00	€ 2.205,00	€ 150,00	€ 735,00	
		1	Terrazzo	5,17	0,3	1,551	€ 1.500,00	€ 2.326,50	€ 150,00	€ 775,50	
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00	
	9	1	Abitazione	79,75	1	79,75	€ 1.500,00	€ 119.625,00	€ 500,00	€ 39.875,00	
		1	Terrazzo	5,12	0,3	1,536	€ 1.500,00	€ 2.304,00	€ 150,00	€ 768,00	
		1	Terrazzo	5,52	0,3	1,656	€ 1.500,00	€ 2.484,00	€ 150,00	€ 828,00	
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00	
	10	1	Abitazione	79,8	1	79,8	€ 1.500,00	€ 119.700,00	€ 500,00	€ 39.900,00	
		1	Terrazzo	4,75	0,3	1,425	€ 1.500,00	€ 2.137,50	€ 150,00	€ 712,50	
		1	Terrazzo	5,48	0,3	1,644	€ 1.500,00	€ 2.466,00	€ 150,00	€ 822,00	
		1S	Garage	21,9	0,5	10,95	€ 1.500,00	€ 16.425,00	€ 300,00	€ 6.570,00	
	C	1	T	Abitazione	83,9	1	83,9	€ 1.500,00	€ 125.850,00	€ 500,00	€ 41.950,00
			T	Portico	10,87	0,3	3,261	€ 1.500,00	€ 4.891,50	€ 250,00	€ 2.717,50
T			Terrazzo	4,57	0,3	1,371	€ 1.500,00	€ 2.056,50	€ 150,00	€ 685,50	
1S			Garage	26,45	0,5	13,225	€ 1.500,00	€ 19.837,50	€ 300,00	€ 7.935,00	
1S			Ripostiglio	16,25	0,5	8,125	€ 1.500,00	€ 12.187,50	€ 300,00	€ 4.875,00	
2		T	Abitazione	82,22	1	82,22	€ 1.500,00	€ 123.330,00	€ 500,00	€ 41.110,00	
		T	Portico	11,23	0,3	3,369	€ 1.500,00	€ 5.053,50	€ 250,00	€ 2.807,50	
		T	Terrazzo	4,91	0,3	1,473	€ 1.500,00	€ 2.209,50	€ 150,00	€ 736,50	
		1S	Garage	26	0,5	13	€ 1.500,00	€ 19.500,00	€ 300,00	€ 7.800,00	
		1S	Ripostiglio	16,5	0,5	8,25	€ 1.500,00	€ 12.375,00	€ 300,00	€ 4.950,00	
3		T	Abitazione	82	1	82	€ 1.500,00	€ 123.000,00	€ 500,00	€ 41.000,00	
		T	Portico	10,04	0,3	3,012	€ 1.500,00	€ 4.518,00	€ 250,00	€ 2.510,00	
		T	Terrazzo	4,77	0,3	1,431	€ 1.500,00	€ 2.146,50	€ 150,00	€ 715,50	
		1S	Garage	26,42	0,5	13,21	€ 1.500,00	€ 19.815,00	€ 300,00	€ 7.926,00	
		1S	Ripostiglio	16,37	0,5	8,185	€ 1.500,00	€ 12.277,50	€ 300,00	€ 4.911,00	
4		T	Abitazione	85,54	1	85,54	€ 1.500,00	€ 128.310,00	€ 500,00	€ 42.770,00	
		T	Portico	11,43	0,3	3,429	€ 1.500,00	€ 5.143,50	€ 250,00	€ 2.857,50	
		T	Terrazzo	4,75	0,3	1,425	€ 1.500,00	€ 2.137,50	€ 150,00	€ 712,50	
		1S	Garage	27,1	0,5	13,55	€ 1.500,00	€ 20.325,00	€ 300,00	€ 8.130,00	
		1S	Ripostiglio	16,58	0,5	8,29	€ 1.500,00	€ 12.435,00	€ 300,00	€ 4.974,00	
D	1	T	Abitazione	77,07	1	77,07	€ 1.500,00	€ 115.605,00	€ 500,00	€ 38.535,00	
		T	Terrazzo	7,86	0,3	2,358	€ 1.500,00	€ 3.537,00	€ 150,00	€ 1.179,00	
		T	Terrazzo	10,07	0,3	3,021	€ 1.500,00	€ 4.531,50	€ 150,00	€ 1.510,50	
		1S	Garage	45,15	0,5	22,575	€ 1.500,00	€ 33.862,50	€ 300,00	€ 13.545,00	
	2	1	Abitazione	77,07	1	77,07	€ 1.500,00	€ 115.605,00	€ 500,00	€ 38.535,00	
		1	Terrazzo	8	0,3	2,4	€ 1.500,00	€ 3.600,00	€ 150,00	€ 1.200,00	
		1	Terrazzo	9,83	0,3	2,949	€ 1.500,00	€ 4.423,50	€ 150,00	€ 1.474,50	
		1S	Garage	45,54	0,5	22,77	€ 1.500,00	€ 34.155,00	€ 300,00	€ 13.662,00	
Tot							2.928.024,00	Tot	€ 1.010.190,00		

Valore di trasformazione		
Importo Lavori Stimato di Completamento		€ 1.010.190,00
Imprevisti e opere esterne di completamento		€ 404.076,00
Spese Tecniche		€ 80.815,20
C.P. su Spese Tecniche		€ 3.232,61
TOTALE COSTO COMPLETAMENTO		€ 1.498.313,81
VALORE DI REALIZZO ATTUALIZZATO	Considerando un Piano Finanziario basato su un tempo per il completamento dei lavori di 18 mesi e un piano di ricavi distribuiti su di un orizzonte temporale di 36 mesi. E' stato considerato un saggio del 4%.	€ 2.708.163,98
VALORE DI COMPLETAMENTO ATTUALIZZATO		€ 1.455.359,72
VALORE STIMA TOTALE		€ 1.252.804,27

L'importo, arrotondato ad € 1.253.000,00 (unmilione duecentocinquantaquattro mila/00 euro), rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

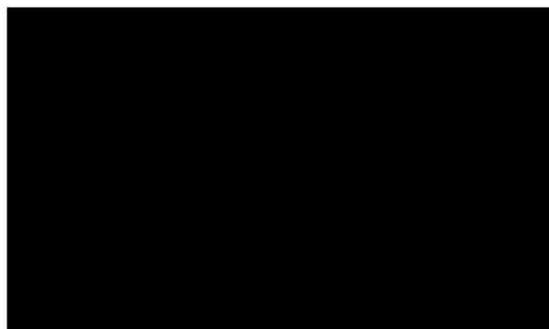
Si precisa che l'importo di stima appena determinato deve intendersi a corpo per gli immobili così come si trovano; i conteggi analitici riportati nel presente elaborato hanno il solo scopo di determinare il valore complessivo per i beni in carico al fallimento e laddove il completamento dell'opera da parte del futuro acquirente dovesse prevedere impegni economici differenti da quelli stimati oggi dallo scrivente, resta inteso che il valore del compendio posto in vendita non potrà e dovrà variare.

L'importo di stima complessivo tiene in debito conto anche di tutti gli oneri necessari per le regolarizzazioni (urbanistiche, catastali, ecc...), se necessarie, così come in precedenza riportate.

#### RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 15 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 19 ALLEGATI
- 27 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 26/06/2019



**Tribunale di Perugia**  
*- Terza Sezione Civile -*  
UFFICIO FALLIMENTARE

VERBALE DI GIURAMENTO DEL CONSULENTE

Il giorno 7 del mese di marzo dell'anno 2017 avanti al G.D. dott. ssa [REDACTED] è comparso il CTU, ing. Barberini Pietro, nominato (cfr. comunicazione del Curatore del 7/3/2017) perito stimatore del compendio mobiliare e/o immobiliare del Fallimento "[REDACTED]" n. 20/17;

Il Consulente presta giuramento di rito, dichiara di accettare l'incarico e sulle generalità dichiara: *sono e mi chiamo Barberini Pietro nato a Perugia il 6/3/1977, con studio in [REDACTED]*

Al CTU viene assegnato il seguente quesito: "Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.

In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".

Il CTU chiede ed ottiene termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta

[REDACTED]

[REDACTED]