

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail mugimagic@libero.it • PEC sergio.mugianesi@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESEGUITA PER NOMINA DEL

SIG. GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA TERESA GIARDINO

NELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

N. 32/2015 R.G.C.P. de

“OMISSIS”

COMMISSARI GIUDIZIALI: **DOTT.SSA MARIA LUISA BELLUCCI -**

AVV. IVANO BRIGANTI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: **DOTT. ANDREA PEDETTA**

* * * *

RELAZIONE PERITALE SU DIVISIBILITA’

DEL LOTTO N. 5, FORMAZIONE DEI SUBLOTTI

E STIMA DEL LORO VALORE

*

AVVERTENZA

La presente relazione e i suoi allegati annullano e sostituiscono in toto la

precedente relazione dello scrivente depositata telematicamente in data

19.07.2022.

*

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Perugia, in data 21.02.2022 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Teresa Giardino C.T.U. nell'ambito della procedura sopra indicata incaricandolo di rispondere al seguente quesito:

“Valuti il Tecnico la divisibilità dell'attuale Lotto 5 in più lotti, finalizzata ad agevolarne la vendita”.

Espletate le necessarie attività, in data 19.07.2022 lo scrivente depositava la relazione peritale con la quale manifestava la possibilità di dividere il lotto n. 5 in tre parti.

In data 24.10.2022 il Sig. Giudice Delegato poneva allo scrivente l'ulteriore incarico di procedere alla:

“Valutazione dei tre Lotti ... individuati”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE A SEGUITO DELL'INCARICO DEL 21.02.2022

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto lo scrivente effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 01.03.2022 provvedeva a depositare l'accettazione dell'incarico.

Provvedeva quindi a prendere contatto con il Liquidatore Giudiziale al fine di assumere informazioni circa le dinamiche della procedura ed effettuava ripetuti accessi sui beni in questione.

In data 30.03.2022 incaricava la società specializzata Quantica di raccogliere tutte le informazioni necessarie per la elaborazione della relazione ipocatastale ventennale aggiornata e completa.

In data 05.04.2022 accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali per acquisire copia aggiornata delle visure catastali, dell'elenco subalterni, dell'elaborato planimetrico, delle planimetrie e dell'estratto del foglio di mappa relativi ai beni oggetto di valutazione.

Successivamente richiedeva alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia di consultare la perizia di stima dei beni del Concordato datata 14.11.2016, redatta dal precedente C.T.U. Dott. Paolo Carucci.

In data 11.04.2022 accedeva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia per reperire nell'archivio digitale gli estremi delle numerose pratiche edilizie che nell'arco di un trentennio avevano interessato gli immobili.

Presentata al SUAPE in data 12.04.2022 istanza di rilascio copia della documentazione necessaria, in data 27.04.2022 poteva consultare presso l'archivio comunale gli atti in questione e in data 02.05.2022 ritirare le relative scansioni.

Esaminati i titoli abilitativi rintracciati, si portava nuovamente presso gli uffici tecnici comunali per richiedere le necessarie informazioni di natura tecnica ed amministrativa relative sia alle difformità e agli abusi riscontrati durante i sopralluoghi sia alle modalità di suddivisione dei parcheggi pubblici e privati fra gli eventuali lotti che sarebbero stati formati.

In data 04.05.2022 lo scrivente si portava presso la società che aveva curato le pratiche per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi di cui gode l'immobile, ottenendo copia di tale Certificato e degli elaborati presentati ai fini dello stesso rilascio e dei successivi rinnovi.

Nel periodo aprile-maggio 2022 faceva ripetutamente accesso presso i beni del Lotto n. 5 onde avere miglior contezza della natura e delle caratteristiche

dei luoghi.

In occasione di due di tali sopralluoghi (06.05.2022 e 24.05.2022) effettuava

i necessari rilievi tecnici e dimensionali e raccoglieva un'accurata documen-

tazione fotografica.

Prendeva inoltre contatto con i diversi tecnici che nell'arco degli anni aveva-

no curato la progettazione degli immobili, la verifica degli standard urbani-

stici e l'elaborazione delle relative pratiche catastali.

Ultimate le indagini, lo scrivente elaborava la propria relazione peritale che

depositava in data 19.07.2022. Come sopra affermato, tale relazione deve

considerarsi annullata e sostituita in toto dalla presente relazione e dai suoi

allegati.

ATTIVITÀ SVOLTE A SEGUITO DELL'INCARICO DEL 24.10.2022

Al fine di evadere l'incarico aggiuntivo ricevuto, lo scrivente espletava le se-

guenti attività:

- alle date del 09.10, 23.10, 06.12 e 07.12.2022 effettuava sopralluoghi

presso i beni da stimare al fine di aggiornare l'esame delle consisten-

ze dei piani seminterrato e primo del fabbricato di recente edificazio-

ne mediante rilievi dimensionali mirati;

- richiedeva al Comune di Perugia il rilascio del Certificato di Destina-

zione Urbanistica aggiornato relativo agli immobili oggetto di stima;

- svolgeva le necessarie indagini e raccoglieva le opportune informa-

zioni per effettuare la valutazione richiesta;

- elaborava delle tavole grafiche utili ad evidenziare indicativamente la

consistenza e la ubicazione della varie parti del compendio assegnate

ai tre lotti in cui aveva manifestato la possibilità di suddividere il Lot-

to n. 5.

Tali attività consentivano di raccogliere le informazioni necessarie ad evadere l'incarico aggiuntivo, evidenziando peraltro la sussistenza di carenze informative e di imprecisioni nella relazione peritale precedentemente depositata.

Per tale motivo e per agevolare una lettura scevra da possibili confusioni e fraintendimenti, lo scrivente ha optato per raccogliere in maniera organica e coordinata nella presente relazione e nei suoi allegati tutte le informazioni utili ad evadere entrambi gli incarichi affidatigli.

Come già affermato, la presente relazione e i suoi allegati annullano e sostituiscono pertanto la precedente relazione depositata in data 19.07.2022.

*

Per chiarezza espositiva la presente relazione viene articolata nei capitoli che seguono:

1. Identificazione catastale

2. Descrizione dei beni immobili

3. Accertamenti ipo-catastali

4. Occupazione degli immobili alla data odierna

5. Accertamenti tecnico-amministrativi

6. Riepilogo degli elementi/circostanze salienti non evidenziati nella relazione del precedente C.T.U.

7. Divisibilità in lotti e relativa identificazione

8. Interventi ed oneri prevedibili per attuare la divisione

9. Metodo di stima

10. Valutazione

11. Conclusioni

* * * *

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui al Lotto n. 5 risultano catastalmente censiti nel Comune di Perugia (Codice G478) come segue:

Catasto Fabbricati

- Fg. 268 Part. 146 Sub. 14, Cat. D/8, Rendita € 29.758,00
- Fg. 268 Part. 146 Sub. 18, Cat. D/8, Rendita € 6.935,00
- Fg. 268 Part. 146 Sub. 19, Cat. D/8, Rendita € 7.354,00
- Fg. 268 Part. 146 Sub. 20, Cat. D/8, Rendita € 4.072,00
- Fg. 268 Part. 146 Sub. 21, Cat. F/3 (Unità in corso di costruzione)
- Fg. 268 Part. 3314, Cat. F/1, Cons. 1586 mq (Area Urbana)

Intestati:

- **OMISSIS** proprietà 1/1.

Catasto Terreni

- Fg. 268 Part. 1383, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 2, Superficie mq 40,
R.D. € 0,28 R.A. € 0,22
- Fg. 268 Part. 1385, Qualità Seminativo Arborato, Cl. 3, Superficie mq 177,
R.D. € 0,82 R.A. € 0,87

Intestati:

- **OMISSIS** - proprietà 1/1.

Catasto Terreni

- Fg. 268 Part. 146, Ente Urbano di mq 8.956
- Fg. 268 Part. 3314, Ente Urbano di mq 1.586

Nota: Nella perizia di stima datata 14.11.2016 redatta dal precedente

*C.T.U. Dott. Paolo Carucci nonché nel successivo decreto di ammissione al concordato preventivo (trascritto in data 05.12.2016 al n. 20351 di formalità) è stata erroneamente ricompresa la particella n. 3302 del Fg. 268, censita al C.T. come Ente Urbano di mq 217 ed al C.F. come Area Urbana (F/1). Tale particella era stata in realtà precedentemente alienata dalla Soc. **OMISSI** alla Soc. **OMISSIS** con atto a rogito Dott. **OMISSIS**.*

Per i suddetti motivi detta particella viene esclusa dalla presente valutazione.

* * * *

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di valutazione sono rappresentati dal compendio immobiliare a destinazione commerciale e direzionale sito in Comune di Perugia, Via Settevalli n. 326. Il complesso edilizio si colloca in posizione strategica all'interno di una delle più importanti aree commerciali/direzionali cittadine, ed è facilmente raggiungibile mediante una ramificata rete viaria urbana ed extraurbana che consente l'agevole collegamento dell'area in esame con l'ospedale Santa Maria della Misericordia, la zona artigianale/industriale di Sant'Andrea delle Fratte, il centro storico e le aree extraurbane.

Il compendio immobiliare insiste all'interno di un'ampia corte pertinenziale interamente urbanizzata accessibile mediante due rampe carrabili disposte ai lati nord e sud dello stesso compendio, rampe che originano dal lato est di Via Settevalli (sul quale si affaccia il compendio) e che risultano protette da cancelli metallici.

Il complesso edilizio risulta costituito da un corpo originario edificato a partire dagli anni settanta del secolo scorso, successivamente ristrutturato ed

ampliato nel corso degli anni 90 e 2000, e da un corpo di più recente edificazione (fine prima decade degli anni 2000), posto alle spalle e in adiacenza al precedente, realizzato a seguito della distruzione del preesistente capannone dovuta allo svilupparsi di un violento incendio. Tutto il compendio immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Si fornisce di seguito la descrizione di dettaglio degli immobili; per un suo più agevole apprezzamento si consiglia di affiancare la sua lettura all'esame dei grafici progettuali dell'immobile allegati alla presente relazione con i nn. 3.11, 3.12, 3.13 e dei grafici di rilievo di un magazzino abusivo allegati con il n. 4.

- CORPO ORIGINARIO (Sub. 14)

L'immobile in oggetto, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata (foto nn. 1÷6), si eleva su due livelli fuori terra con quota di imposta del piano terra sopraelevata di circa 3 m rispetto alla Via Settevalli, nonché su un piano seminterrato disposto alla stessa quota della predetta via e con affaccio su di essa, attualmente occupato da locali commerciali non più di proprietà della società concordataria e quindi estranei alla presente valutazione.

Al piano terra il complesso edilizio si compone di portico con ingresso, area di vendita, sala esposizioni, magazzino commerciale, uffici/spogliatoi/servizi igienici, vetrina fronte strada, centrale termica e vano tecnico, mentre il piano primo, soprastante la sola area di vendita e raggiungibile sia mediante una scala interna sia mediante un ingresso indipendente dotato di altro vano scala, risulta suddiviso in locali ad uso direzionale e in locali espositivi muniti di ripostiglio e servizi igienici.

La copertura dell'intero corpo ha geometria piana ma è realizzata con due distinte tipologie:

- la copertura soprastante il piano terra e il piano seminterrato, risalente alla originaria edificazione, è realizzata con tegoli superiori e sottostanti lastre di controsoffitto entrambi in cemento-amianto, con interposto materiale termoisolante (foto nn. 36÷38);

- la copertura soprastante il piano primo e la sottostante area di vendita, di più recente fattura, è costituita da un manto di guaine impermeabilizzanti zavorrato con uno strato di ghiaia e recante all'intradosso uno strato di materiale termoisolante (foto n. 39).

Le porzioni immobiliari sopra indicate vengono di seguito analiticamente descritte.

- *L'area di vendita* (foto nn. 17, 18), collocata sul prospetto sud, presenta l'ingresso principale del complesso immobiliare che si apre al di sotto di un portico di mq 120 circa (foto nn. 5, 6). Il locale, posto alla stessa quota dell'antistante corte pertinenziale, si sviluppa per complessivi mq 570 commerciali circa ed altezza interna utile pari a m 3,20 circa. Detto locale risulta comunicante mediante vano scala interno (foto nn. 22, 23) con il soprastante piano primo, oltre che mediante gradinata con la sala esposizione e mediante gradinata e rampa con il retrostante magazzino commerciale (foto nn. 18, 19). Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli in fibra minerale con integrato impianto di illuminazione, di climatizzazione e di diffusione, pavimentazione di tipo industriale pigmentata con ossidi, ampia vetrina integrata con la porta di ingresso e finestre realizzate in alluminio e vetro.

Le scale, le gradinate e la rampa sono pavimentate con teli di materiale resiliente.

- La *sala esposizione* (foto nn. 10, 11, 12, 14, 16) è posta ad una quota più elevata di circa 1 m rispetto alla predetta area di vendita, alla quale risulta collegata a mezzo di gradinata; tale sala ha una superficie di mq 330,00 commerciali circa con altezza interna utile pari a m 4,30 circa. La porzione immobiliare presenta pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto piano con integrati impianti di illuminazione, climatizzazione e diffusione, pavimentazione in moquette.

- Gli *uffici/spogliatoi/servizi igienici* (foto nn. 8, 9, 13, 15), posti in adiacenza alla sala esposizione si sviluppano per complessivi mq 220 circa ed hanno altezza interna utile pari a m 3 circa. Le finiture sono simili a quelle delle aree sopra descritte, il controsoffitto è in pannelli di fibra minerale, mentre la pavimentazione è realizzata in listoni di laminato negli uffici ed in ceramica nei bagni. E' presente una uscita di sicurezza sulla corte esterna lato sud dotata di scala esterna in acciaio zincato.

- Il *magazzino commerciale* (foto nn. 20, 21) è costituito da vasto ambiente a pianta rettangolare, ubicato allo stesso livello della sala esposizione e degli uffici sopra descritti, che si sviluppa per mq 1.500 commerciali circa ed ha altezza interna pari a m 4,40 circa. Detta porzione immobiliare, a servizio dell'area vendite ed ad essa collegata mediante scala interna e rampa (foto n. 19), risulta comunicante con l'attiguo corpo di più recente edificazione (che verrà descritto più avanti) a mezzo di un'intercapedine-filtro antincendio dotata di ampie porte metalliche resistenti al fuoco (foto nn. 40, 41). Il magazzino commerciale comunica

inoltre con la sala esposizione grazie ad una porta (foto n. 11) nonché con la corte pertinenziale mediante n. 3 porte di sicurezza poste sul prospetto nord (foto n. 57), ciascuna dotata di una rampa scale metallica esterna. Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli in fibra minerale con integrato impianto di illuminazione, climatizzazione e diffusione, pavimentazione di tipo industriale pigmentata con ossidi. La presenza di finestre del tipo “a nastro” in alluminio e vetro assicura l’apporto di illuminazione naturale.

Posto all’interno dell’ingombro del predetto magazzino, nell’angolo nord-est insiste un locale della superficie complessiva pari a mq 55 circa destinato a *centrale termica* e al ricovero delle *unità di trattamento aria*; lo stesso presenta accesso diretto unicamente dalla corte esterna lato nord mediante n. 2 porte metalliche dotate di un’unica rampa scale metallica esterna (foto n. 57).

- La *vetrina* (foto n. 7), disposta lungo tutto il lato ovest che affaccia sulla Via Settevalli (foto nn. 1, 2), si sviluppa per mq 90 circa e presenta altezza interna utile pari a m 4 circa.

- I *locali direzionali* posti al primo piano (foto nn. 24÷33), soprastanti l’area vendita e ad essa collegati mediante vano scala interno (foto nn. 22, 23), si sviluppano per complessivi mq 570 commerciali circa e presentano una altezza interna utile pari a m 3,20 circa. Il piano primo è raggiungibile anche mediante un ingresso indipendente affacciatesi sul prospetto sud, dotato di vano scala autonomo (foto nn. 34, 35). I locali presentano pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli con integrati impianti di illuminazione e climatizzazione, pavimentazione in

parte flottante in quadrotti di materiale resiliente e in parte in moquette.

Il complesso immobiliare risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico in parte sottotraccia ed in parte canalizzato fuori traccia, antintrusione, video-sorveglianza a circuito chiuso, antincendio, telefonico, televisivo, di climatizzazione, di diffusione sonora, idrico e fognario collegati alla pubblica rete.

*

- CORPO DI RECENTE EDIFICAZIONE (Subb. 18, 19, 20, 21 e 23)

Trattasi di edificio, elevato su due livelli fuori terra oltre che su piano interrato, posto in adiacenza al prospetto posteriore del corpo originario sopra descritto e con esso comunicante mediante una intercapedine-filtro sita al piano terra, interposta fra 2 cavedi a cielo aperto (foto nn. 40, 41).

Il fabbricato (foto nn. 42, 47, 49, 50), realizzato con struttura portante prefabbricata in c.a., copertura in travi canale e coppelle ondulate, tamponatura in pannelli prefabbricati in c.a. tinteggiati, presenta pianta rettangolare e risulta così articolato:

- Al piano interrato trovano collocazione un'autorimessa collettiva (*Sub. 18*) (foto nn. 61÷65) con n. 40 posti auto privati a servizio del compendio immobiliare, di superficie pari a mq 1.390 commerciali circa ed altezza pari a m 3,90 circa, nonché un attiguo magazzino soppalcato. Tale magazzino non risulta presente in alcun documento depositato presso gli uffici comunali; è stato pertanto realizzato in difformità rispetto ai permessi edilizi assentiti scavando il terreno prossimo alla facciata sud del fabbricato per circa 6-7 m oltre l'ingombro fuori terra del fabbricato medesimo. L'autorimessa è raggiungibile sia mediante rampa carrabile esterna (foto

n. 58) sita sul lato nord della corte, sia a mezzo di n. 2 vani scala esterni coperti realizzati con struttura metallica (*Sub. 23*), siti sul prospetto est ed entrambi provvisti di vano ascensore con impianti parzialmente installati (foto nn. 47, 50, 51, 52, 59, 60); i vani scala sono separati dall'autorimessa mediante porte tagliafuoco. L'autorimessa presenta cavedi per l'areazione, porta carrabile di tipo sezionale automatizzata posta alla base della rampa carrabile e pavimentazione industriale in calcestruzzo finito al quarzo. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, antintrusione ed antincendio.

Il sopra citato magazzino soppalcato (foto nn. 69÷72) è accessibile dall'autorimessa tramite 2 porte tagliafuoco poste in corrispondenza di uno dei cavedi di areazione (foto nn. 66÷68), il quale risulta per metà a servizio dell'autorimessa e per l'altra metà a servizio del magazzino.

I grafici del rilievo di tale magazzino sono allegati con il n. 4.

Lo stesso magazzino si sviluppa su due livelli per complessivi 365 mq circa; il piano terra ha una superficie commerciale di circa 190 mq e presenta altezza di m 2,50 circa, mentre il piano soppalcato, realizzato con struttura metallica, ha una superficie commerciale di circa 175 mq ed altezza di circa 1,90 m. Il soppalco è collegato al piano sottostante mediante scala metallica di superficie pari a 4 mq circa.

Anche il magazzino ha pavimentazione industriale in calcestruzzo finito al quarzo e impianti elettrici di illuminazione.

- Il piano terra, ancorché catastalmente distinto in n. 2 subalterni rispettivamente destinati a laboratorio (*Sub. 19*) e magazzino (*Sub. 20*), attualmente si presenta come un unico ampio locale ad uso magazzino (foto nn.

43÷46), in quanto privo della parete divisoria indicata nei progetti assenti-
ti e nella planimetria catastale. Dotato di servizi igienici, si sviluppa per
mq 1.370 commerciali circa ed ha altezza interna utile pari a m 5,90 circa.
Le finiture della porzione immobiliare sono rappresentate da n. 2 portoni
carrabili di tipo sezionale motorizzati, n. 2 accessi pedonali protetti da
porte metalliche, pavimento industriale finito al quarzo. L'immobile risul-
ta dotato dei seguenti impianti: elettrico, di riscaldamento, antincendio e
di videosorveglianza.

Sul prospetto sud è presente un'ampia pensilina metallica posta a prote-
zione dei due portoni carrabili (foto n. 42); la pensilina risulta indicata nei
grafici progettuali allegati al P.d.C. n. 638/2009 (allegato n. 3.12) ma non
nelle relative planimetrie catastali.

- Il piano primo (*Sub. 21*), raggiungibile mediante i predetti due vani scala
esterni dotati di ascensore (*Sub. 23*) che collegano i livelli fuori terra ed il
piano interrato dell'edificio, risulta costituito da ampio locale di mq 1.370
commerciali circa, aventi destinazione ad uffici e a magazzini. Risulta do-
tato delle porte di accesso al piano e di finestre parzialmente apribili rea-
lizzate in metallo con vetrocamera. La porzione immobiliare non è finita;
allo stato attuale si presenta priva di pavimentazione, controsoffitto, tra-
mezzature interne (ad eccezione di una parete in cartongesso realizzata in
parte, peraltro con ubicazione non conforme alle previsioni dei progetti
assentiti) oltre che di impianti, porte, servizi igienici, ecc. (foto nn.
53÷56).

A tale piano, a livello progettuale è prevista la realizzazione lungo il pro-
spetto est di n. 3 magazzini separati tra loro da due corridoi, per una su-

perficie complessiva pari a mq 520 commerciali. I due corridoi consentono l'accesso alla rimanente porzione del piano destinata ad un ampio locale direzionale di mq 850 circa.

*

- CORTE DI PERTINENZA (Part.lla 146, 1383, 1385 e 3314)

La corte pertinenziale del compendio immobiliare sopra descritto, identificata con le *Part.lla 146 e 3314*, misura mq 10.542 catastali (loro sedimi), oltre ad una piccola superficie pari a catastali mq 217 (*Part.lla 1383 e 1385*), posta al confine est della proprietà, sistemata a verde.

L'area scoperta in parola si sviluppa perimetralmente al compendio e risulta totalmente urbanizzata.

La porzione relativa alla Part.lla 3314, posta sul fronte strada (foto nn. 1, 2), è di libero accesso. Come indicato negli atti di compravendita a rogito Dott. **OMISSIS** con cui sono stati alienati i negozi fronte strada posti a piano seminterrato del fabbricato originario, tali negozi, identificati catastalmente con i subb. 10, 25 e 26 della part. 146, godono della disponibilità dei posti di parcheggio privato ad uso pubblico al loro servizio nell'area ad essi antistante, nonché delle relative servitù di passaggio pedonale e carrabile compresa la sosta.

La restante porzione della corte, relativa alle Part.lla 146, 1383 e 1385 (immagine satellitare, foto nn. 5, 6, 47, 48, 49, 50, 57), è invece circoscritta mediante muro in c.a. con soprastante rete metallica. L'accesso a tale porzione dalla rampa lato sud è regolato con un cancello automatizzato metallico (foto n. 4); sulla rampa lato nord è presente invece a sua chiusura un cancello metallico provvisorio ad apertura manuale.

La corte, dotata di illuminazione esterna ed impianto di videosorveglianza a circuito chiuso, risulta sistemata a parcheggi, corsie e spazi di manovra per gli automezzi.

*

- PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Da quanto indicato nei progetti assentiti e dalle informazioni raccolte durante le operazioni peritali, all'intero compendio immobiliare (comprensivo quindi anche dei negozi posti fronte strada a piano seminterrato, di altra proprietà e quindi estranei alla procedura e alla stima) risultano competere n. 218 posti di parcheggio (tra pubblici e privati), ivi inclusi i già citati 40 posti auto coperti presenti nell'autorimessa (*Sub. 18*) sita al piano interrato del corpo di recente edificazione; tali parcheggi risultano ripartibili fra le varie aree dello stesso compendio come di seguito indicato:

Area	Privati	Pubblici
<i>Negozi a piano seminterrato (estranei alla procedura)</i>	6	9
<i>Corpo originario (sub 14) piano terra</i>	27	58
<i>Corpo originario (sub 14) piano primo</i>	9	13
<i>Corpo di recente edificazione (subb 19, 20) piano terra</i>	24	24
<i>Corpo di recente edificazione (sub 21) piano primo</i>	24	24
TOTALE	90	128

* * * *

3. ACCERTAMENTI IPO-CATASTALI

In base a quanto riportato nella relazione ipo-catastale ventennale, allegata alla presente relazione, predisposta dalla società "Quantica di Arcaleni A." con repertori di conservatoria aggiornati al 13.04.2022, in relazione ai beni

oggetto di stima risulta quanto indicato nei paragrafi che seguono.

*

3.1. PROVENIENZA STORICO VENTENNALE

Alla data 01.04.2002 gli immobili in esame, originariamente censiti al N.C.E.U. al

Fg. 268 n.146 sub. 3 - p.t. “deposito”

Fg.268 n.1124 - “unità graffata alla precedente”

Fg.268 n.146 sub.4 - p.1 “abitazione economica di vani 5,5”

Fg.268 n.146 sub.5 - p.S1 “magazzino di mq 38”

Fg.268 n.146 sub.6 “b.c.n.c. ai subb. 3, 4 e 5 centrale termica”

Fg.268 n.146 sub.7 - p.S1 “negoziato di mq 333.”

Fg.268 n.146 sub.8 - p.S1 “negoziato di mq 223.”

Fg.268 n. 909 sub.1 - p.t. “magazzino di mq 660.”

Fg.268 n. 909 sub.2 - p.t. “laboratorio di mq 180.”

Fg.268 n. 909 sub.3 “locale commerciale”

ed al N.C.T. al

Fg. 268 n.146 (poi n.3314) - Ente Urbano di mq 2.250 (Partita 1) ;

Fg. 268 n.829 (poi n.3302) - Ente Urbano di mq 3.836 (Partita 1)

erano intestati in piena ed esclusiva proprietà alla Società:

- **OMISSIS**

ad essa pervenuti mediante atto **OMISSIS**, per incorporazione della società:

- **OMISSIS.**

Alla stessa Società gli immobili oggetto di analisi erano pervenuti per atto di modifica denominazione sociale a rogito Dr. **OMISSIS**, dalla Società

- OMISSIS.

Le ulteriori provenienze a ritroso ante ventennio sono rappresentati da diversi atti societari di modifica denominazione che si sono susseguiti nel corso degli anni fino alla prima ditta intestataria del terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui parte in esame, società tutte aventi lo stesso codice fiscale (00161510540), di seguito indicate:

- OMISSIS;

- OMISSIS;

- OMISSIS;

- OMISSIS.

*

3.2. VARIAZIONI CATASTALI

3.2.1. Variazioni catastali ante ventennio

- Con *frazionamento* n. 3175.3 del 1987 in atti dal 27.02.1996 la particella n. 688 quale seminativo arborato di mq 2.169 alla Partita 8839 veniva variata riducendo la propria superficie a mq 2.070 in favore della nuova:

Fg. 268 n. 688 seminativo arborato di mq 2.070

Fg.268 n. 1310 seminativo arborato di mq 126 (Partita 59703).

- Con *frazionamento e fusione* n. A00660.1 del 30.10.1998 i subalterni 1 e 2 della particella n. 146, già ente urbano alla Partita 1 in data anteriore all'impianto meccanografico, venivano soppressi in favore del nuovo subalterno 7:

Fg. 268 n. 146 sub.7 p.S1.

3.2.2. Variazioni catastali nel ventennio

- Con *frazionamento* n. 2582.1 del 16.05.2003 Prot. n. 170114 venivano

	sopprresse le particelle nn. 688, 908, 909, 1311, 2908, 2909, 2910, 2911,	
	2912, 2913 ed accorpate al mappale n. 146 quale Ente Urbano già alla	
	Partita 1, che accresceva la propria superficie da mq 2.250 a mq 10.398:	
	Fg. 268 n. 146 ente urbano di mq 10.398.	
	- Con <i>frazionamento</i> n. 2582.1 del 16.05.2003 Prot. n. 170114 venivano	
	sopprresse le particelle nn.1310, 1384, 1475 e costituite le nuove :	
	Fg. 268 n. 2908 fabbricato urbano d'accertamento di mq 468 (ex 1475/a)	
	Fg. 268 n. 2909 fabbricato urbano d'accertamento di mq 158 (ex 1475/b)	
	Fg. 268 n. 2910 fabbricato urbano d'accertamento di mq 88 (ex 1475/c)	
	Fg. 268 n. 2911 seminativo arborato di mq 116 (ex 1310/a - già 688)	
	Fg. 268 n. 2912 fabbricato urbano d'accertamento di mq 10 (ex 1310/b)	
	Fg. 268 n. 2913 seminativo arborato di mq 66 (ex 1384/a)	
	Fg. 268 n. 2914 seminativo arborato di mq. 8 (ex 1384/b)	
	- Con <i>tabella di variazione</i> n. 2582.1 del 16.05.2003 Prot. n. 170114 le par-	
	ticelle nn. 688, 908, 909, 2911 (ex 1310/a ex 688/b), nn. 2908, 2910 (ex	
	1475/a,1475/c) e la n.2913 (ex 1384/a) venivano accorpate alla particella	
	n. 146 quale ente urbano, che accresceva la propria superficie passando da	
	mq 2.250 a mq 10.398:	
	Fg. 268 n.146 ente urbano di mq 10.398.	
	- Con <i>variazione</i> n. 7600.1 del 11.09.2003 Pratica n. 276244 per <i>amplia-</i>	
	<i>mento - diversa distribuzione spazi interni - ristrutturazione</i> , i subalterni	
	nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8 della particella n. 146 e i subalterni nn. 1, 2, 3 della par-	
	ticella n. 909 venivano soppressi e generati i nuovi :	
	Fg. 268 n. 146 sub. 9 p.t.1. catg. D/8 Rend. € 38.108,00	
	Fg. 268 n. 146 sub.10 p.S1. catg. C/1 mq 324 Cl. 7 Rend. € 5.455,02	

	Fg. 268 n. 146 sub.11 p.S1. catg. C/1 mq 242 Cl. 7 Rend. € 4.074,43	
	Fg. 268 n. 146 sub.12 p.t.1. catg. D/8 Rend. € 8.278,00	
	Fg. 268 n. 146 sub.13 p.t. catg. D/1 mq 242 Cl. 7 Rend. € 84,00	
	Fg. 268 n. 2914 “unità graffata alla precedente”	
	- Con ulteriori <i>variazioni per ampliamento</i> n. 34582.1 del 23.09.2009 e	
	<i>demolizione parziale</i> n. 35065.1 del 28.09.2009 i subalterni n. 9, 12, 13	
	venivano soppressi e generati al loro posto i nuovi:	
	Fg. 268 n. 146 sub. 14 (ex sub.9)	
	Fg. 268 n. 146 sub.15 - b.c.n.c. ai subb. 10, 11, 14 (ex sub.13)	
	- Con <i>variazione</i> n. 35198.1 del 29.09.2009 prot. n. PG0337512 il subalter-	
	no n. 15 quale ente comune veniva frazionato e soppresso generando i	
	nuovi:	
	Fg. 268 n. 146 sub.16 - b.c.n.c. ai subb.10, 11, 14 (ex sub.15/a già 13)	
	Fg. 268 n. 146 sub.17 - “unità in corso di costruzione” (ex sub.15/b già	
	13)	
	Fg. 268 n. 3131 “unità graffata alla precedente”	
	- Con <i>variazione di tipo mappale</i> n. 141824 del 06.05.2010 Prot. n.	
	PG0141824 per <i>demolizione totale</i> la particella n. 789 veniva soppressa e	
	generata la nuova:	
	Fg. 268 n. 3131 ente urbano di mq 144	
	- Con <i>variazione di tipo mappale</i> n. 146146.1 del 11.05.2010 Prot. n.	
	PG0146146, la particella n. 3131 quale ente urbano di mq 144 veniva	
	soppressa e accorpata alla n. 146 che accresceva la propria superficie pas-	
	sando a mq 10.542:	
	Fg. 268 n. 146 ente urbano di mq 10.542	

	- Con <i>variazione</i> n. 12798.1 del 09.07.2010 prot. n. PG0223328 per <i>divisione-fusione-ampliamento e ultimazione di fabbricato urbano</i> , i subalter-	
	ni nn. 16, 17 e la particella n. 3131 venivano soppressi in favore dei nuo-	
	vi:	
	Fg. 268 n. 146 sub.18 - p.S1.t. catg.C/6 mq 1.384 Cl.6. Rend.€ 2.573,19	
	Fg. 268 n. 146 sub.19 - p.t. catg. D/8 Rend. € 7.354,00	
	Fg. 268 n. 146 sub.20 - p.t. catg. D/8 Rend.€4.072,00	
	Fg. 268 n. 146 sub.21 - p.1	
	Fg. 268 n. 146 sub.22 - p.1	
	Fg. 268 n. 146 sub.23 - p.S1.t.1.	
	- Con <i>frazionamento</i> n. 404814.1 del 28.10.2011 il mappale n. 829, quale	
	ente urbano già alla Partita 1 di mq 3.836, veniva variato riducendo la	
	propria superficie in favore delle nuove:	
	Fg. 268 n. 829 ente urbano di mq 3.619	
	Fg. 268 n. 3302 ente urbano di mq 217 (ex 829/b) - alienata con atto a	
	rogito Dott. OMISSIS .	
	- Con <i>frazionamento</i> n. 234539.1 del 06.08.2012 prot. n. PG0234539 il	
	mappale n. 146 veniva variato, riducendo la propria superficie in favore	
	del nuovo:	
	Fg. 268 n. 146 ente urbano di mq 8.956	
	Fg. 268 n. 3314 ente urbano di mq 1586 (ex 146/b).	
	Pertanto a ricognizione di quanto sopra descritto è possibile ricondurre la	
	piena ed esclusiva proprietà dei beni sopra indicati alla Società:	
	OMISSIS .	
	*	
	21	

3.3. GRAVAMI

Sugli immobili oggetto di stima, a far data dalla provenienza e nel corso dell'intero ventennio, risultano accesi i seguenti gravami:

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

- **Ipoteca convenzionale OMISSIS.**

Annotamenti a margine OMISSIS.

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

Annotamenti a margine OMISSIS

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

Annotamenti a margine OMISSIS

- **Ipoteca convenzionale OMISSIS.**

Annotamenti a margine: OMISSIS

- **Decreto di ammissione al concordato preventivo n. OMISSIS.**

Nota: in questa formalità viene erroneamente ricompresa la particella n.

3302 quale ente urbano, censito al N.C.T. alla Partita 1, in realtà già

alienata con atto a rogito OMISSIS.

- **Ipoteca volontaria OMISSIS.**

- **Ipoteca volontaria OMISSIS.**

- **Ipoteca volontaria OMISSIS**

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

- **Ipoteca in pari grado OMISSIS.**

- Ipoteca in pari grado OMISSIS.

* * * *

4. OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

Gli immobili risultano liberi e nella piena disponibilità della società concordataria ad eccezione dell'autorimessa collettiva (Sub. 18) posta al piano interrato del corpo di recente costruzione che risulta locata in forza di:

- “Scrittura privata per occupazione temporanea immobile con corrispondenza di indennità” stipulata in data 28.04.2022; concedente **OMISSIS**, occupante **OMISSIS**; durata anni uno con decorrenza dal 02.05.2022 e scadenza il 01.05.2023 rinnovabile annualmente.

* * * *

5. INDAGINI TECNICO-AMMINISTRATIVE

5.1. INQUADRAMENTO EDILIZIO

Le indagini effettuate presso il Comune di Perugia, relativamente agli immobili oggetto di stima, hanno permesso di reperire i seguenti atti autorizzativi:

➤ **Quanto al corpo originario (Sub. 14)**

- Concessione a sanatoria n. 7484 del 30.11.1993 per *“lavori svolti nell’anno 1974 in assenza di licenza edilizia per la realizzazione al piano seminterrato di una C.T., ampliamento di un ufficio al piano terra in Perugia, Via Settevalli n. 330 - N.C.E.U. Fg. 268, Part. 146, Sub. 3/5”*.

- Concessione edilizia n. 1821 del 08.10.1998 avente ad oggetto: *“la ristrutturazione edilizia di un edificio per attività commerciali ed artigianali sito in Perugia, Via Settevalli n. 330”*.

- Concessione a costruire n. 946 del 06.05.1994 avente ad oggetto: *“il ri-*

- lascio della concessione edilizia per la variante in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 alla ristrutturazione edilizia di un edificio per attività commerciali ed artigianali in Via Settevalli n. 330 di cui alla C.E. n. 3901 del 20.12.1988”.*
- Concessione a costruire n. 1127 del 07.07.1997 avente ad oggetto: *”il rinnovo e volturazione della C.E. n. 946/94 intestata a **OMISSIS.** a nome della Soc. **OMISSIS.**, relativa ai lavori di ristrutturazione edilizia su edificio posto in Via Settevalli n. 330”.*
 - Concessione a costruire n. 3901 del 20.12.1998 avente ad oggetto: *”il rilascio della concessione edilizia per variante in corso d’opera per modifiche interne in un edificio posto al 1° piano in Perugia, Via Settevalli, di cui alla C.E. n. 2872 del 08.09.1988”.*
 - D.I.A. Prot. 1246 del 05.04.2000 per *“lavori di ordinaria manutenzione”.*
 - Concessione edilizia n. 1008 del 06.07.2001 avente ad oggetto: *“la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio commerciale sito in Perugia, Via Settevalli”.*
 - Concessione edilizia n. 185 del 05.02.2002 avente ad oggetto: *“la costruzione di cabina Enel in sostituzione di quella esistente in Perugia, Via Settevalli”.*
 - Concessione edilizia n. 626 del 10.04.2002 avente ad oggetto: *“variante alla C.E. n. 1008 del 06.07.2001 avente ad oggetto la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio commerciale sito in Perugia, Via Settevalli”.*
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 1039 del 06.06.2002 avente ad oggetto: *”variante relativa alla realizzazione di un piazzale a monte e con*

una generale modifica delle sistemazioni esterne, il tutto in un lotto di terreno già edificato e sito in Perugia, Via Settevalli”.

- *Permesso di costruire n. 1591 del 09.09.2003 avente ad oggetto: “variante ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento di edificio commerciale posto in Perugia, Via Settevalli n. 264”.*

➤ **Quanto al corpo di recente edificazione (Subb. 18, 19, 20, 21 e 23)**

- *Istanza SUAP n. 545/06 per “l’ampliamento di un’attività produttiva e cambio di destinazione d’uso in Perugia, Via Settevalli”.*

- *Permesso di costruire n. 1244 del 19.11.2008 avente ad oggetto: “la ristrutturazione parziale, con modifica di sagoma, area di sedime e volume, di un immobile sito in Perugia, Via Settevalli n. 330”.*

- *Permesso di costruire n. 638 del 12.08.2009 avente ad oggetto: “variante al progetto per la ristrutturazione parziale, con modifica di sagoma, area di sedime e volume, di un immobile sito in Perugia, Via Settevalli n. 330 già assentito con P.d.C. n. 1244 del 19.11.2008 nonché opere di ampliamento dello edificio con la procedura di cui all’art. 5 del DPR 447/98”.*

- *Permesso di costruire n. 213 del 02.05.2011 avente ad oggetto: “variante in corso d’opera, consistente nella realizzazione di una passerella di servizio, al progetto per la ristrutturazione parziale, con modifica di sagoma, area di sedime e volume, di un immobile sito in Perugia, Via Settevalli n. 330 già assentito con P.d.C. n. 1244 del 19.11.2008 e successiva variante n. 638 del 12.08.2009 nonché revoca della condizione di installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria posta con i sopracitati provvedimenti n.1244/08 e 638/09”.*

*

5.2. AGIBILITA'

Per gli immobili in oggetto risultano rilasciati dal Comune di Perugia i seguenti certificati di agibilità:

- Certificato di agibilità n. 374 del 10.12.1998.
- Certificato di agibilità n. 261 del 29.09.2003.
- Agibilità n. 250 del 13.05.2011.

*

5.3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 686/2022 rilasciato dal Comune di Perugia in data 17.11.2022 (allegato n. 8), l'area in esame, censita al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 268 con le Part.lle 146, 1383, 1385 e 3314, per effetto dello strumento urbanistico in vigore (P.R.G. approvato con D.C.C. n. 83 del 24.06.2002 e successive varianti) risulta destinata come appresso specificato:

- Zona per servizi di interesse privato "Spr(71)" – Via Settevalli (art. 141 del TUNA);
- in minima parte Area destinata ai centri di servizi "DS(7)" – Via Fiesole (art. 160 del TUNA);
- in minima parte viabilità (art. 98 del TUNA).

Il terreno con classificazione Spr(71) è utilizzabile previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

L'area risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Connettività corridoi e pietre di guado (art. 82 del TUNA).

Per le ulteriori informazioni tecniche di dettaglio si rimanda alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

*

5.4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, il compendio immobiliare oggetto di stima, nella sua consistenza attuale, risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali ed ai progetti assentiti ad eccezione della creazione del magazzino attiguo all'autorimessa collettiva (*Sub. 18*), posto al piano interrato dell'edificio di recente edificazione e descritto al cap. 2, realizzato in assenza dei necessari permessi.

Durante le ispezioni effettuate si è rilevata inoltre l'assenza della parete divisoria prevista in progetto e nella planimetria catastale tra i subalterni destinati a laboratorio (*Sub. 19*) e magazzino (*Sub. 20*) posti al piano terra del corpo di recente edificazione ed attualmente costituenti un unico ampio locale ad uso magazzino.

Di tali due stati di fatto è fatta peraltro espressa menzione nella Relazione e nei grafici presentati nel 2010 dalla società al competente Comando dei VV.F. per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, avente al momento validità fino al 03.10.2023 salvo ulteriore rinnovo.

Dalle informazioni assunte presso i competenti Uffici comunali è emerso che la realizzazione del magazzino interrato risulterebbe sanabile mediante presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria.

Come precedentemente illustrato, lo scrivente ha rilevato infine nel corpo originario la presenza del pacchetto di copertura relativo ai piani terra e seminterrato realizzato in cemento-amianto; lo stesso non risulta essere stato

fatto oggetto della prevista valutazione dello stato di conservazione e degrado ai sensi del D.M. 06.09.1994.

La vetustà e lo stato di conservazione della copertura ne fanno peraltro ritenere inevitabile la bonifica mediante smantellamento e smaltimento delle preesistenze e realizzazione di un nuovo pacchetto di copertura.

* * * *

6. RIEPILOGO DEGLI ELEMENTI/CIRCOSTANZE

SALIENTI NON EVIDENZIATI

NELLA RELAZIONE DEL PRECEDENTE C.T.U.

Si ritiene opportuno offrire il riepilogo degli elementi non evidenziati nella precedente perizia del 14.11.2016, emersi nel corso delle indagini e già illustrati ai capitoli 1÷5, in grado di influenzare il valore dei beni, la loro divisibilità e la quantificazione del valore dei lotti.

1) Particella catastale estranea alla procedura - Nella relazione peritale era stata erroneamente ricompresa nei beni da stimare la particella n. 3302 del Fg. 268, censita al C.T. come Ente Urbano di mq 217 ed al C.F. come Area Urbana (F/1), in effetti precedentemente alienata dalla Soc. **OMISSIS** alla Soc. **OMISSIS** con atto a rogito Dott. **OMISSIS**.

Per tale motivo la particella è stata esclusa dalla ripartizione in lotti e dalla stima di cui alla presente relazione.

2) Parcheggi pubblici e privati - Nella relazione non era stato fatto alcun accenno alla problematica del rispetto degli standard urbanistici sulla base dei quali sono stati rilasciati i titoli abilitativi. Anche se la relazione non aveva previsto la suddivisione in lotti del compendio in questione, andava comunque considerato che una parte di tali parcheggi non è più nella di-

sponibilità di **OMISSIS**, in quanto di pertinenza dei negozi fronte strada posti a piano seminterrato che erano stati precedentemente alienati a soggetti estranei alla procedura.

La problematica dell'attribuzione dei parcheggi ad uso pubblico e privato risulta ovviamente di fondamentale importanza in previsione della suddivisione del compendio in più lotti, vista la necessità di attribuire a ciascuno di essi il dovuto numero di stalli.

3) Copertura in cemento-amianto - La presenza, nel corpo originario del compendio, di un pacchetto di copertura relativo ai piani terra e seminterrato realizzato con materiali in cemento-amianto è elemento da evidenziare e tenere nella debita considerazione sia a livello descrittivo sia soprattutto a livello estimativo in considerazione delle previsioni normative, dello stato di conservazione del manufatto e quindi dei prevedibili costi da sostenere da parte dell'eventuale acquirente per la relativa sostituzione.

4) Presenza di magazzino abusivo a piano seminterrato - La presenza del magazzino attiguo all'autorimessa collettiva (sub. 18) posta a piano seminterrato dell'edificio di recente edificazione, magazzino non presente nei documenti progettuali assentiti, va tenuta in considerazione ai fini della necessaria regolarizzazione urbanistica, edilizia e strutturale, nonché ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

5) Necessità di realizzare la parete divisoria (prevista dai titoli abilitativi ma non presente nella realtà) atta a separare i subb. 19 e 20 posti al piano terra del Corpo di recente edificazione. La mancata presenza della parete era stata rilevata dal precedente C.T.U. ma nella sua perizia non appaiono evidenziati gli oneri per la sua realizzazione, la quale va prevista ai fini

del rispetto degli standard urbanistici in conformità ai quali erano stati rilasciati i titoli abilitativi.

* * * *

7. DIVISIBILITA' IN LOTTI

E RELATIVA IDENTIFICAZIONE

La valutazione di divisibilità in lotti del compendio immobiliare sito in Perugia – Via Settevalli (Lotto n. 5) finalizzata ad agevolarne la vendita è stata elaborata tenendo in considerazione la molteplicità di fattori che vengono di seguito riepilogati:

- consistenza, dimensioni, ubicazione e appetibilità delle porzioni costituenti il compendio;
- specifica destinazione e complementarietà delle diverse porzioni immobiliari a servizio dell'attività commerciale;
- attribuzione a ciascun lotto del dovuto numero di parcheggi ad uso pubblico e privato.

Su tali presupposti lo scrivente ha ipotizzato di suddividere il compendio in tre lotti. A miglior chiarimento della loro consistenza si allegano con il n. 9 tre tavole grafiche nelle quali sono state indicativamente evidenziate le parti del compendio attribuite a ciascuno lotto, unitamente alle aree ad essi comuni. L'esame comparato di tali tavole con i grafici allegati alla presente relazione con i nn. 3.11, 3.12, 3.13 e 4 consente di apprezzare natura e destinazione delle varie parti del compendio attribuite a ciascun lotto.

I tre lotti sono così composti:

- LOTTO N. 5.1

- Piani terra e primo del corpo originario (fg 268 part. 146 sub. 14);

	- piano terra del Corpo di recente edificazione (subb. 19 e 20),	
	- porzione dell'autorimessa sita al piano seminterrato del Corpo di recente edificazione (sub. 18), per una superficie corrispondente a n. 16 posti auto;	
	- magazzino abusivo attiguo alla citata autorimessa.	
	Nei grafici allegati con il n. 9 tali porzioni sono evidenziate con colore rosso.	
	A tale lotto viene attribuita in uso esclusivo la parte della corte pertinenziale (di 2810 mq circa dei 5.770 catastali complessivi) indicativamente illustrata nei grafici allegati con il n. 9 ed ivi evidenziata con colore ocra.	
	A tale lotto spettano n. 60 parcheggi privati e n. 95 parcheggi pubblici, così distribuiti:	
	- n. 16 parcheggi privati ricadenti all'interno dell'autorimessa collettiva (sub. 18) posta al piano seminterrato del Corpo di recente edificazione (porzione evidenziata con colore rosso nei grafici allegati con il n.9);	
	- n. 44 parcheggi privati ricadenti nella porzione di corte pertinenziale ad uso esclusivo;	
	- n. 95 parcheggi pubblici ricadenti sia nella citata porzione di corte attribuita ad uso esclusivo sia nelle porzioni di corte comuni ai tre lotti, queste ultime indicate nei grafici citati ed ivi evidenziate con colori grigio e verde.	
	Allo stesso lotto spettano infine i proporzionali diritti sulla residua porzione della corte di pertinenza (di mq 2.960 circa dei 5.770 catastali complessivi) nonché sulle parti comuni al compendio, parimenti indicate nei grafici citati ed ivi evidenziate con colori grigio e verde.	

- LOTTO N. 5.2

Porzione del piano primo del Corpo di recente edificazione (fg 268 part. 146 sub. 21) per una superficie di circa 685 mq; la porzione non è ultimata ed è destinata ad uso uffici e magazzino. La porzione, evidenziata con colore ciano nei grafici allegati con il n. 9, è accessibile per mezzo di uno dei due vani scala e ascensore presenti (sub. 23). A tale lotto vanno attribuiti n. 12 parcheggi privati e n. 12 parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici ricadono nelle porzioni di corte pertinenziale ad uso comune (di mq 2.960 circa dei 5.770 catastali complessivi) evidenziate con colori grigio e verde nei grafici allegati con il n. 9, mentre i parcheggi privati ricadono all'interno dell'autorimessa collettiva (sub. 18) posta a piano seminterrato dello stesso Corpo di recente edificazione (porzione evidenziata con colore ciano nei grafici allegati con il n. 9).

Allo stesso lotto spettano infine i proporzionali diritti sulle porzioni della corte di pertinenza ad uso comune (di mq 2.960 circa dei 5.770 catastali complessivi) nonché sulle parti comuni al compendio, parimenti indicate nei grafici citati ed ivi evidenziate con colori grigio e verde.

- LOTTO N. 5.3

Porzione del piano primo del Corpo di recente edificazione (fg 268 part. 146 sub. 21) per una superficie di circa 685 mq; la porzione non è ultimata ed è destinata ad uso uffici e magazzino. La porzione, evidenziata con colore magenta nei grafici allegati con il n. 9, è accessibile per mezzo di uno dei due vani scala e ascensore presenti (sub. 23). A tale lotto vanno attribuiti n. 12 parcheggi privati e n. 12 parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici ricadono nelle porzioni di corte pertinenziale ad uso comune (di mq 2.960 circa

dei 5.770 catastali complessivi) evidenziate con colori grigio e verde nei grafici allegati con il n. 9, mentre i parcheggi privati ricadono all'interno dell'autorimessa collettiva (sub. 18) posta a piano seminterrato dello stesso Corpo di recente edificazione (porzione evidenziata con colore magenta nei grafici allegati con il n. 9).

Allo stesso lotto spettano infine i proporzionali diritti sulle porzioni della corte di pertinenza ad uso comune (di mq 2.960 circa dei 5.770 catastali complessivi) nonché sulle parti comuni al compendio, parimenti indicate nei grafici citati ed ivi evidenziate con colori grigio e verde.

*

N.B.: Relativamente alla corte di pertinenza, per la porzione di libero accesso relativa alla Part.IIIa 3314, posta sul fronte strada e indicata con colore grigio nei grafici allegati con il n. 9, permane la disponibilità dei posti di parcheggio privato ad uso pubblico e delle relative servitù di passaggio pedonale e carrabile, compresa la sosta, a favore dei negozi fronte strada a piano seminterrato (estranei alla procedura) distinti alla part. 146 subb. 10, 25 e 26, come indicato negli atti di compravendita a rogito Dott. **OMISSIS** con cui gli stessi erano stati alienati.

* * * *

8. INTERVENTI ED ONERI PREVEDIBILI

PER ATTUARE LA DIVISIONE

Per pervenire alla soluzione illustrata al capitolo precedente si renderà necessario espletare una serie di operazioni che di seguito si riepiloga:

- **Sanatoria magazzino abusivo** - Andrà presentata una richiesta di Permesso di costruire in sanatoria. Gli oneri sanzionatori ammontano prevedibil-

mente a circa € 1.000,00 a cui andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la presentazione della pratica, quantificabili in € 3.000,00; da considerare i diritti di segreteria previsti per il deposito della pratica stessa, pari ad € 100,00, nonché gli oneri per la regolarizzazione catastale, stimabili in € 1.500,00. Andrà inoltre depositato il progetto presso la Sezione Rischio sismico della Regione dell'Umbria, prevedendo ulteriori € 4.000,00 per le spese relative alle attività di carattere ingegneristico e geotecnico necessarie per la predisposizione della pratica.

- Pratiche di divisione - Andranno presentate presso gli uffici comunali e presso l'Agenzia del Territorio le pratiche per la divisione in due distinti subalterni dell'attuale sub. 21 relativo al piano primo del corpo di recente costruzione, nonché in tre distinti subalterni dell'autorimessa collettiva (sub. 18) posta a piano seminterrato con le relative parti comuni.

Anche la corte pertinenziale necessiterà di essere frazionata come precedentemente illustrato e come indicativamente evidenziato nei grafici allegati con il n. 9.

A tale riguardo sono prevedibili spese tecniche di circa 8.000,00 € oltre a diritti da corrispondere agli enti per circa 1.000,00 €.

*

Successivamente all'aggiudicazione e al deposito del residuo prezzo la procedura darà corso alle attività tecniche sopra elencate, necessarie alla vendita dei lotti come formati; solo successivamente potrà darsi luogo al trasferimento.

Conseguentemente i lotti verranno alienati al lordo delle spese di divisione e di sanatoria (sopra stimate in complessivi € 18.600,00) che dovrà sostenere

la cedente.

Il decreto di trasferimento interverrà quindi solo dopo l'esecuzione di tali attività.

Le tempistiche da prevedere per l'espletamento delle attività di carattere tecnico sopra descritte e per il rilascio dei titoli abilitativi da parte degli enti competenti sono al momento valutabili in circa 6-7 mesi.

*

Relativamente al Lotto n. 5.1, la determinazione del valore va effettuata tenendo conto degli oneri relativi ai seguenti interventi:

A) Sostituzione della copertura in cemento-amianto del Corpo originario (sub. 14), ad esclusione della sua porzione soprastante i locali direzionali posti a primo piano.

Per l'esecuzione di tale intervento, tenuto conto:

- della superficie pari a 2.200 mq circa;

- della particolare conformazione dei tegoli e delle sottostanti strutture di supporto, non più disponibili sul mercato e quindi da sostituire con altre di diversa geometria;

- della presenza all'intradosso di impianti, controsoffitti e suppellettili con conseguente necessità di salvaguardia,

si stima un costo unitario di circa 125,00 €/mq e quindi una spesa complessiva pari a 275.000,00 €.

B) Realizzazione della parete divisoria (prevista dai titoli abilitativi ma non presente nella realtà) atta a separare i subb. 19 e 20 posti al piano terra del Corpo di recente edificazione (la realizzazione va prevista ai fini del rispetto degli standard urbanistici sulla base dei quali sono stati rilasciati i

titoli abilitativi).

Per l'esecuzione di tale intervento, tenuto conto della superficie stimabile in circa 270 mq e di un costo unitario della parete resa in opera di 125 €/mq, si stima una spesa complessiva di circa 34.000,00 €. Si considerano ulteriori 6.000,00 € per le conseguenti modifiche da apportare al sistema impiantistico.

C) Per quanto riguarda la separazione fra la parte della corte ad uso esclusivo e quella comune ai tre lotti non viene preventivata alcuna spesa per una eventuale divisione fisica in quanto non ne sono prevedibili le modalità esecutive.

*

Le opere e le spese illustrate alle precedenti lett. A), B), C) non sono ricomprese fra quelle a cura e carico della cedente. Le stesse gravano sul Lotto 5.1 e pertanto il lotto viene alienato per un valore al netto del loro prevedibile importo.

* * * *

9. METODO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di compendio immobiliare destinato a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima dei beni in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso commerciale e direzionali siti nel Comune di Perugia, nonché della possibilità di reperire prezzi

unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzati per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzati da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità; in particolare sono state analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto di stima, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la metratura, la funzionalità interna, nonché lo stato urbanistico.

Al fine di reperire attendibili valori di confronto, lo scrivente ha eseguito un'indagine presso studi notarili, professionisti ed operatori immobiliari locali. Per ottenere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha inoltre fatto riferimento ai dati raccolti presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), al listino immobiliare della locale C.C.I.A.A., nonché agli Asking Price relativi ad immobili ricadenti nelle vicinanze della zona in esame.

Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva,

compresa la struttura portante e di tamponatura.

Per quanto riguarda la valutazione delle diverse porzioni di autorimessa posta al piano 1S del Corpo di recente edificazione (sub. 18) spettanti ai tre lotti, si è dapprima proceduto alla valutazione dell'intero valore dei beni come segue:

- Autorimessa mq 1.390 x €/mq 500,00 = € 695.000,00

Tali valori sono stati quindi ripartiti fra i tre lotti in proporzione al numero di posti auto interni all'autorimessa rispettivamente spettante a ciascuno di essi, ricomprendendo pertanto negli stessi valori anche la quota riferibile alle parti comuni dell'autorimessa e della relativa rampa di accesso.

Per quanto riguarda invece la valutazione della corte di pertinenza, la porzione ad uso esclusivo attribuita al Lotto n. 5.1 (di superficie pari a circa 2.810 mq dei 5.770 catastali complessivi) è stata stimata attribuendole un valore pari al 3% del valore medio ponderato dei fabbricati costituenti il lotto medesimo, come segue:

- Corte ad uso esclusivo mq 2.810 x €/mq 26,00 = € 73.060,00

Il valore delle rimanenti porzioni di corte ad uso comune, nonché quello delle parti dei fabbricati comuni ai tre lotti [aree di manovra dell'autorimessa e relativa rampa di accesso (sub. 18), vani scala con ascensore (sub. 23)] sono stati ricompresi in quello attribuito agli immobili.

Al valore di stima del Lotto n. 5.1 sono stati infine sottratti i costi stimati per la bonifica della copertura in materiali in cemento-amianto e per la realizzazione della parete divisoria mancante, così come esposti al precedente cap. 8.

* * * *

10. VALUTAZIONE

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come descritto al precedente cap. 9, alle superfici catastali degli immobili, lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

LOTTO 5.1

		<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Portico (sub. 14)	T	120,00	500,00	60.000,00
Area di vendita (sub. 14)	T	570,00	1.500,00	855.000,00
Vetrina (sub. 14)	T	90,00	500,00	45.000,00
Sala esposizione (sub. 14)	T	330,00	1.500,00	495.000,00
Uffici/spogliatoi/w.c. (sub. 14)	T	220,00	1.000,00	220.000,00
Magazzino commerciale (sub. 14)	T	1.503,00	650,00	976.950,00
C.T./Unità trattamento aria (sub. 14)	T	57,00	400,00	22.800,00
Locali direzionali (sub. 14)	I	570,00	1.200,00	684.000,00
Totale corpo originario (sub. 14)		-	-	3.358.750,00
Magazzino (sub. 19 e 20)	T	1.373,00	750,00	1.029.750,00
Autorimessa (sub. 18/p) – vedi cap. 9	1S	-	-	278.000,00
Magazzino abusivo	1S	192,00	400,00	76.800,00
Soppalco Magazzino abusivo	1S	174,00	180,00	31.320,00
Scala Magazzino abusivo	1S	4,00	200,00	800,00
Tot. Porzioni corpo recente edific.	1S	-	-	1.416.670,00
Corte ad uso esclusivo – vedi cap. 9	T	-	-	73.0600,00
TOT. COMPLESSIVO LOTTO 5.1		-	-	4.848.480,00

ONERI PER INTERVENTI A CARICO ACQUIRENTE

- Spese per bonifica copertura cemento-amianto Euro 275.000,00

- Spese per realizzazione parete divisoria Euro 40.000,00

Totale interventi e costi per sanatoria Euro 315.000,00

VALORE AL NETTO DEI COSTI

€ 4.848.480,00 - € 315.000,00 = € 4.533.480,00

*

LOTTO 5.2

		<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Autorimessa (sub. 18/p) – vedi cap. 9	1S	-	-	208.500,00
Uffici/Magazzini (sub. 21/p)	T	686,50	600,00	411.900,00
TOT. COMPLESSIVO LOTTO 5.2		-	-	620.400,00

VALORE DEL LOTTO

€ 620.400,00

*

LOTTO 5.3

		<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Autorimessa (sub. 18/p) – vedi cap. 9	1S	-	-	208.500,00
Uffici/Magazzini (sub. 21/p)	T	686,50	600,00	411.900,00
TOT. COMPLESSIVO LOTTO 5.2		-	-	620.400,00

VALORE DEL LOTTO

€ 620.400,00

* * * *

11. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai tre lotti derivanti dalla suddivisione dell'originario Lotto n.5:

VALORE LOTTO 5.1 € 4.533.000,00

VALORE LOTTO 5.2 € 620.000,00

VALORE LOTTO 5.3 € 620.000,00

*

La delineata suddivisione in lotti fa sì che l'attuale configurazione catastale non sia conforme a quella che risulterà all'esito delle domande di variazione che andranno presentate.

Successivamente all'aggiudicazione e al deposito del residuo prezzo la procedura darà corso ai frazionamenti e alle altre attività tecniche necessari alla vendita dei lotti come formati, operazioni queste richiamate al precedente cap. 8 attribuendo loro un costo stimato di complessivi 18.600,00 €; solo successivamente potrà darsi luogo al trasferimento.

Conseguentemente i lotti verranno alienati al lordo delle spese di divisione e di sanatoria che dovrà sostenere la cedente. Il decreto di trasferimento interverrà quindi solo dopo l'esecuzione di tali attività.

Non sono ricomprese invece fra le opere e le spese a cura e carico della cedente quelle relative alla bonifica della copertura in cemento-amianto, alla realizzazione della parete divisoria mancante e all'eventuale separazione della corte ad uso esclusivo da quella comune ai tre lotti (vedasi il precedente cap. 8). Le stesse gravano sul Lotto 5.1 ed i relativi prevedibili costi sono sta-

ti dedotti dal valore attribuito al lotto stesso.

* * * *

Tanto era in dovere lo scrivente di relazionare ad evasione dell'incarico conferitogli.

Perugia, 10.01.2023

Il CTU

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Documentazione allegata:

1) Documentazione fotografica (pag. n. 14)

2) Documentazione catastale (pag. n. 39)

3.1÷3.13) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 116)

4) Grafici magazzino abusivo sito al piano primo sottostrada (pag. n. 2)

5) Relazione ipo-catastale ventennale (pag. n. 8)

6) Atto compravendita a rogito Dott. **OMISSIS** (pag. n. 24)

7) Scrittura privata per occupazione temporanea immobile con corrispondenza di indennità del 28.04.2022 (pag. n. 4)

8) Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. n. 3)

9) Tavole grafiche con indicazione esemplificativa della divisione in lotti (pag. n. 3)

10) Bozza dell'Invito ad offrire (pag. n. 7)