

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 56/2017 R.G.

omissis

Giudice Delegato dott.ssa Arianna DE MARTINO
Curatore rag. Angelo LOMBARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

stima dei beni immobili acquisiti al fallimento

Compendio immobiliare ubicato in comune di Perugia, frazioni di Villa Pitignano
e Ponte Felcino, identificato in:

LOTTO UNICO

IMMOBILI QUOTA "A" = *Diritti di piena ed intera proprietà su:*

CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI ENTROSTANTE CORTE PERTINENZIALE
ESCLUSIVA - TERRENO INEDIFICATO CONFINANTE CON LA CORTE

IMMOBILI QUOTA "B" = *Diritti di piena ed intera proprietà su:*

RATE DI TERRENO DESTINATE
AD AREA PUBBLICA (STRADE-PARCHEGGI-VERDE) O PRIVATA (CORTI CONDOMINIALI)

Corciano (PG), 27.12.2018

il c.t.u. nominato
arch. Giovanni Serafini



- INDICE -

§ 1	quesito	pag 04	
§ 2	Individuazione del lotto unico	pag 05	
§ 3	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 06	
§ 4	Accertamenti sugli immobili quota "A"		
§ 4.1	Ubicazione – Coerenze - Conduzione - Servitù	pag 07	⇐N.B.
§ 4.2	Provenienza	pag 09	
§ 4.3	Descrizione	pag 09	
§ 4.4	Stato attuale - Consistenza	pag 16	
§ 4.5	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 17	
§ 4.6	Ufficio Tecnico Comune di Perugia	pag 18	
§ 5	Accertamenti sugli immobili quota "B"		
§ 5.1	Ubicazione	pag 19	
§ 5.2	Descrizione – Servitù e Vincoli	pag 26	⇐N.B.
§ 5.3	Provenienza	pag 27	
§ 5.4	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 28	⇐N.B.
§ 5.5	Ufficio Tecnico Comune di Perugia	pag 30	
§ 6	stima del lotto unico		
§ 6.1	Criterio di stima	pag 31	
§ 6.2	Stima	pag 34	
§ 7	CONCLUSIONI	pag 36	

ALLEGATI IMMOBILI QUOTA "A"

- 1 *estratto mappa catastale*
- 2 *certificati catastali fabbricati e terreni*
- 3 *elaborato planimetrico, planimetria catastale*
- 4 *note di trascrizione atti provenienza immobili*
- 5 *nota trascrizione atto costituzione vincolo di destinazione*
- 6 *visure aggiornate Conservatoria RR.II.*

ALLEGATI IMMOBILI QUOTA "B"

- 7 *estratti mappa catastale*
- 8 *certificati catastali fabbricati e terreni*

ALTRI ALLEGATI

- 9 *incarico c.t.u.*
- 10 *ordinanza approvazione nomina c.t.u. con quesito*
- 11 *giuramento c.t.u.*
- 12 *decreti proroga deposito c.t.u.*
- 13 *predisposizione del bando di vendita*



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

_o_o_o_o_o_

- Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Arianna De Martino,
delegato alla procedura fallimentare n.56/2017 R.G. ditta **omissis**

 - Ill.mo Rag. Angelo Lombardi, curatore nominato di detta procedura
 - a seguito
 - dell'incarico di c.t.u. conferitomi dal Curatore (v. allegato 9)
 - dell'ordinanza di approvazione nomina c.t.u. con formulazione quesito emessa dal G.D. dott.ssa Giulia Maria Lignani (v. allegato 10)
 - di aver accettato tale incarico (v. allegato 11);
 - delle proroghe autorizzate per il deposito della c.t.u. (v. allegato 12);
 - degli accertamenti e delle rilevazioni sia metriche che fotografiche eseguiti presso i beni immobili acquisiti alla procedura fallimentare;
 - vista
 - la certificazione notarile ipo-catastale redatta dal dr Filippo Brufani di Perugia il 23.12.2018
 - ritenendo

 - di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto);
 - sottopongo
- all'attenzione e valutazione delle SS.VV. il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.



§1) QUESITO

_o_o_o_o_o_

“ 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.*
 - 6) *Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell’intero.*
 - 7) *Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettante all’esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell’intero e predisponga un progetto divisionale.*
- In ogni caso, indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote, nonché il titolo della comunione.*

Alleghi altresì la perizia su supporto informatico ”



§2) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

_o_o_o_o_o_

Ai fini della vendita al pubblico incanto è identificabile un lotto unico comprendente il seguente compendio immobiliare:

➤ immobili quota "A"

diritti di piena ed intera proprietà già spettanti alla ditta **omissis** su:

- *Capannone artigianale, entrostante corte pertinenziale, censito al NCEU del Comune di Perugia al foglio 179 particella 601 sub 4*
- *Corte pertinenziale censita al NCT del Comune di Perugia al foglio 179 particella 601*
- *Terreno agricolo, utilizzato come deposito materiale e confinante con detta corte, censito al NCT del Comune di Perugia al foglio 179 particella 2668*

➤ immobili quota "B"

diritti di piena ed intera proprietà già spettanti alla ditta **omissis** su:

- *Rate di terreno destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali) censite al NCT del Comune di Perugia:*
 - *al foglio 159 particella 1131*
 - *al foglio 178 particelle 213, 214, 709, 710, 711, 713, 714, 716, 717, 722, 723, 793, 800, 801, 802*
 - *al foglio 179 particelle 137, 390, 435, 463, 602, 603*
 - *al foglio 197 particelle 1044, 1118*



§3) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

- A nome della società

omissis

e relativamente ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità (v. allegato 6)

N	REG. PART.	DATA	OGGETTO
---	------------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	365	11.01.94	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 179 particelle 360 (soppressa , ha originato le attuali particelle 601-602-603), 390, 463, 359, 435
2	16550	06.12.95	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 197 particelle 1044, 1118 ed altre
3	12163 12164	07.08.97	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 159 particella 1131 ed altre
4	6464	14.05.99	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 179 particella 137 ed altre
5	3602	22.02.06	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 178 particelle 716, 717, 722, 723 ed altre
6	3603	22.02.06	Acquisto terreni ineditati NCT Perugia foglio 178 particelle 213, 214, 709, 710, 711, 713, 714, 793, 800, 801, 802 ed altre
7	17083	05.11.13	Acquisizione per transazione di riconoscimento di proprietà NCT Perugia foglio 179 particella 2668

Trascrizioni Contro

1	10985	06.08.94	Costituzione di vincolo di destinazione NCT Perugia foglio 179 particelle 602 (ex 360b) e 390 (da destinare a strada, verde, parcheggi)
2	6465	14.05.99	Costituzione servitù passiva di passaggio NCT Perugia foglio 179 particella 137 (destinata a strada di accesso alla part. 135 di altra proprietà)
3	5909	27.03.06	Convenzione edilizia a favore Comune di Perugia NCT Perugia foglio 179 particelle 1044, 1118
4	3799	29.02.08	Vendita terreno (acquistato v. reg. part. 365) NCT Perugia foglio 179 particella 359
5	17996	27.10.16	Atto giudiziario=decreto di ammissione concordato preventivo NCT Perugia foglio 179 partt. 390, 463, 602, 603, 2668, 601 NCEU Perugia foglio 179 particella 601 sub 4

Iscrizioni

1	2068	07.03.07	Ipoteca volontaria a favore di Cassa Risparmio Spoleto S.p.A. Anni 10 - capitale € 600.000,00 - ipoteca € 1.200.000,00 NCEU particella 601 sub 4 - NCT particelle 601 e 602
---	------	----------	---



§4) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI QUOTA "A"

§4.1) UBICAZIONE – COERENZE – CONDUZIONE – SERVITU'

- Il compendio immobiliare è situato in zona artigianale, ai margini del centro abitato di Villa Pitignano, dotata di infrastrutture e servizi di pubblica utilità; il luogo, posto a 10 km ca. da Perugia in direzione nord-est, è comodamente raggiungibile dalla viabilità locale e dalla s.s. 3bis Tiberina
- - La corte confina, da nord in senso orario, con particelle 6, 603, 602, 389, 2668
 - Il terreno agricolo confina, da nord in senso orario, con particelle 6, 601, 389, via della Vecchia Fornace, particella 2667
- Gli immobili, ex sede della ditta fallita, non sono locati e/o ceduti in comodato d'uso
- - Una porzione della particella 601, pari a mq 150 c.a, (vedi pag. 8 = riquadro verde), è in uso alla proprietà confinante (particella 389), in assenza di atti di servitù trascritti e/o contratti di locazione o comodato registrati
 - Altre servitù, se non quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici, non sono note o evidenti in loco

N.B.



FOTO AEREA – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

fall. 56/2017 RG tribunale pg	ctu	stima di beni immobili	relazione peritale del 27.12.2018	pag. 7 di 38	file: 56.17-ctu271218-684
-------------------------------	-----	------------------------	-----------------------------------	--------------	---------------------------

architetto Giovanni Serafini ☎ 075 5054302 📞 328 7025296 ✉ architettoserafini@libero.it – architettoserafini@pec.it



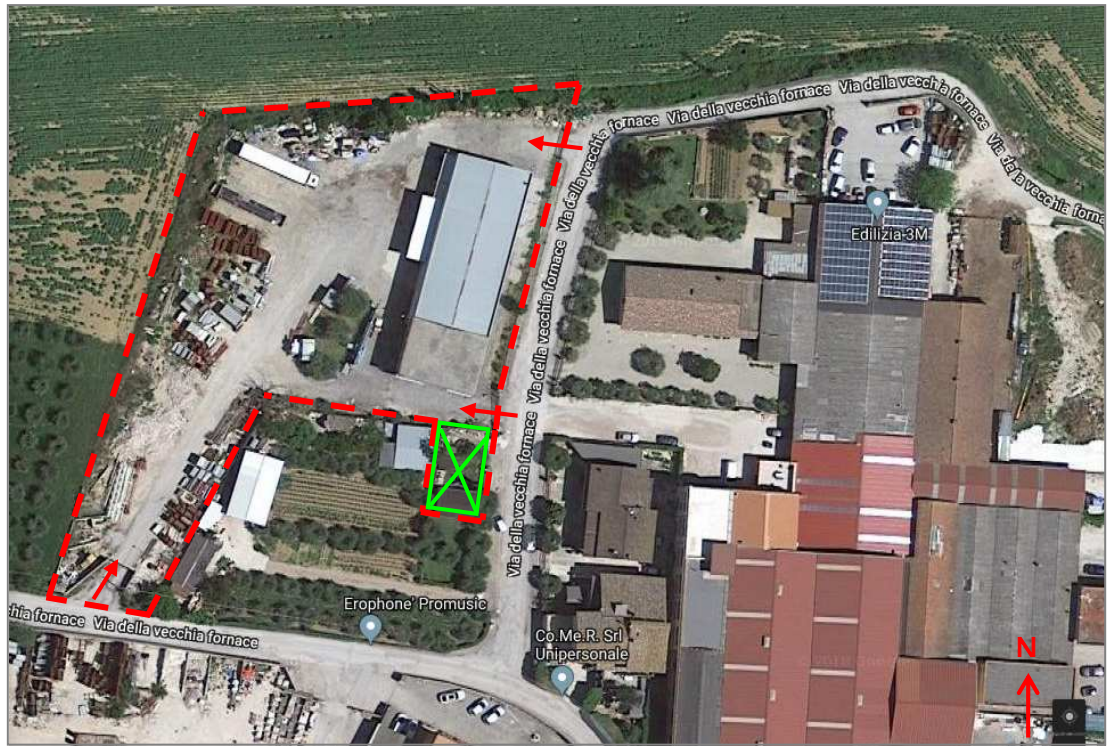
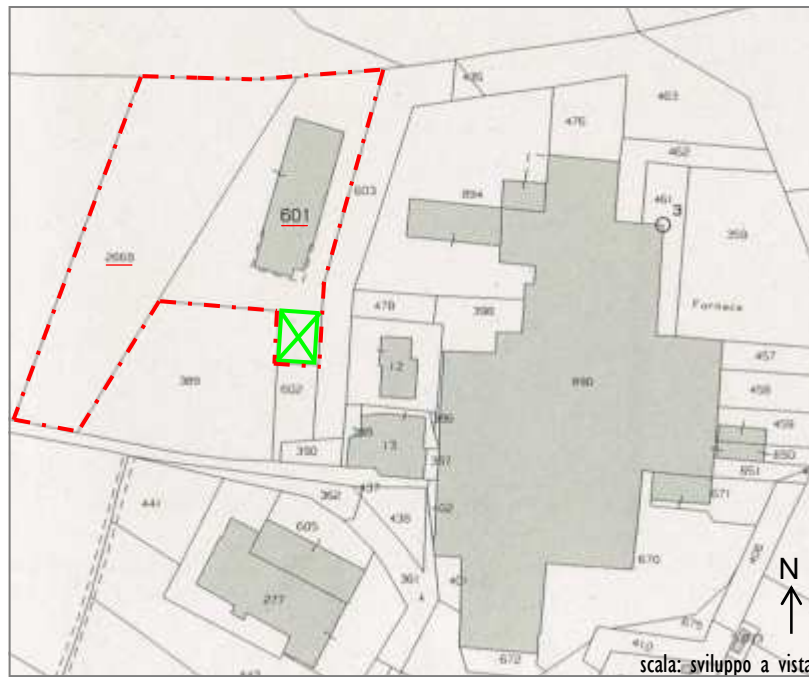


FOTO AEREA - IDENTIFICAZIONE
 google maps (ingresso corte - palazzina) 43.148507 N, 12.457841 E

--- confini (indicativi) della corte e del terreno agricolo

⊗ porzione (indicativa) della particella 601 di mq 150 c.a
 in uso ad altra proprietà confinante (particella 389)



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



§4.2) PROVENIENZA

➤ Particella **601** (ex 360a)

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

di acquisto del 21.12.93 a rogito dott. Enzo Paolucci notaio in Perugia repertorio n.51042, trascritto in Perugia l'11.01.94 al particolare n.365; prezzo dichiarato lire 15.000.000; l'acquisto è relativo al lotto di terreno sul quale è stato costruito in proprio il capannone e la palazzina uffici (v. allegato 4)

Particelle acquistate: 360 (*soppressa, ha originato le particelle 601, 602, 603*), 390 463, 359 (*venduta*) e 435

➤ Particella **2668**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di transazione di riconoscimento di proprietà del 07.10.13 a rogito dott.

Mario Biavati notaio in Bastia Umbra (PG) repertorio n.18880, trascritto in Perugia il 05.11.13 al particolare n.17083; prezzo dichiarato euro 3.000,00 (v. allegato 4)

§4.3) DESCRIZIONE

Gli immobili sono descritti nello stato di fatto in cui si trovavano al momento dei miei sopralluoghi e per come gli stessi si presentavano alla vista; non sono state eseguite verifiche tecniche alle strutture del fabbricato e di efficienza degli impianti ove esistenti; non sono state eseguite verifiche strumentali dei confini catastali



Foto 1 = vista panoramica lato ovest



Foto 2





Foto 3 = vista dalla strada (lato est)



Foto 4



Foto 5 = vista dalla corte (lati sud - ovest)



Foto 6 = lato ovest



Foto 7 = lato ovest



Foto 8 = lati ovest - nord



Foto 9 = lato nord



Foto 10 = lati nord - est





Foto 11 = lati nord - est



Foto 12 = vista da accesso particella 2668



Foto 13 = vista terreno (part. 2668)



Foto 14 = ingresso particella 2668

➤ **corte pertinenziale (part. 601) e terreno agricolo (part. 2668)**

● **CORTE PERTINENZIALE**

Rata di terreno pianeggiante, circostante il fabbricato e con fondo bitumato o sterrato, avente due accessi carrabili ed uno pedonale da via della Vecchia Fornace protetti da cancelli metallici automatici e dotati di citofono o videocitofono; la corte è parzialmente recintata con rete metallica poggiate su muretto di cemento (lato strada e confine con particella 389)

● **TERRENO AGRICOLO (ESTENSIONE CORTE)**

Appezamento di terreno, in leggera pendenza e con fondo sterrato, utilizzato per deposito materiali ed attrezzature; accesso carrabile da via della Vecchia Fornace protetto da cancello metallico dotato di videocitofono; parzialmente recintato con rete metallica (confine particella 389) o muro e rete (confine strada); contiguo alla corte pertinenziale, lungo il confine ovest, senza soluzione di continuità



➤ **magazzino e palazzina uffici**

• TIPOLOGIA – STRUTTURE - FINITURE

Fabbricato a pianta rettangolare costituito da due corpi, posti in aderenza sul lato corto, comprendenti una palazzina a due piani e magazzino ad unico piano fuori terra

La palazzina ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura piana protetta da guaina bituminosa, tamponatura in muratura di blocchi di laterizio finita ad intonaco e tinteggio (p.t.) o in mattoni di laterizio faccia a vista (p.1°)

I due accessi dalla corte sono protetti da un portoncino in legno ed una porta in lamiera zincata; le finestre sono in alluminio e vetro protette da grata metallica (p.t.) o persiane in alluminio (p.1°)

Al primo piano, lato sud, vi sono due terrazze protette da parapetto in muratura di mattoni faccia a vista e corrimano metallico

Il piano terra, composto da due locali oltre servizi e vano scale, ha pareti e soffitto parzialmente intonacati e tinteggiati, pavimenti in cemento al quarzo o in parquet laminato o in mattonelle di ceramica (bagno), porte in legno o tagliafuoco; il bagno è dotato di doccia e sanitari d'uso comune

Il piano primo, composto da quattro locali oltre servizi e due terrazze, ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno verniciato; il bagno è dotato di doccia e sanitari d'uso comune

Il vano scale, intonacato e tinteggiato, ha ingresso e pianerottoli pavimentati con mattonelle di ceramica, scalini rivestiti in lastre di marmo, balaustra di legno

Il magazzino ha struttura (colonne e capriate) in ferro, copertura a due falde con manto in lamiera grecata zincata, tamponatura in muratura di blocchi di laterizio finita ad intonaco e tinteggio, fascione ornamentale su tre lati in lamiera grecata zincata

I due accessi dalla corte sono protetti da porte carraie scorrevoli in metallo; le



finestre sono in metallo verniciato

Le pareti interne non sono intonacate, il pavimento è in cemento al quarzo

- IMPIANTI

Impianti fognario (previa decantazione nella fossa Imhoff) e idrico allacciati alle reti comunali; impianto gas metano; impianto di allarme con centralina e sensori interni; impianto di riscaldamento per il solo piano primo (palazzina) dotato di convettori e caldaia murale posta nel vano scala; impianto elettrico, alimentato da un unico contatore, sezionato secondo le destinazioni dei locali; impianto di videocitofono

- VETUSTA' - CONDIZIONI

Il fabbricato, costruito ed ultimato nella seconda metà degli anni '90, è agibile ed utilizzabile; non sono visibili lesioni o cedimenti strutturali pregressi e/o in atto; lo stato di conservazione e manutenzione è "buono" in funzione della destinazione e dell'utilizzo previsto



Foto 15 = magazzino (capannone)



Foto 16 = magazzino (capannone)



Foto 17 = magazzino (capannone)



Foto 18 = magazzino (capannone)





Foto 19 = ufficio (palazzina p.t.)



Foto 20



Foto 21 = ripostiglio (palazzina p.t.)



Foto 22= ufficio (palazzina p.t.)



Foto 23 = bagno (palazzina p.t.)



Foto 24 = ingresso vano scale



Foto 25 = vano scala (palazzina)



Foto 26 = ripostiglio sottoscala





Foto 27 = ingresso p.1° (palazzina)



Foto 28 = corridoio p.1°



Foto 29= ufficio p.1°



Foto 30 = ripostiglio p.1°



Foto 31 = ripostiglio p.1°



Foto 32 = ufficio p.1°



Foto 33 = ufficio p.1°



Foto 34 = bagno p.1°

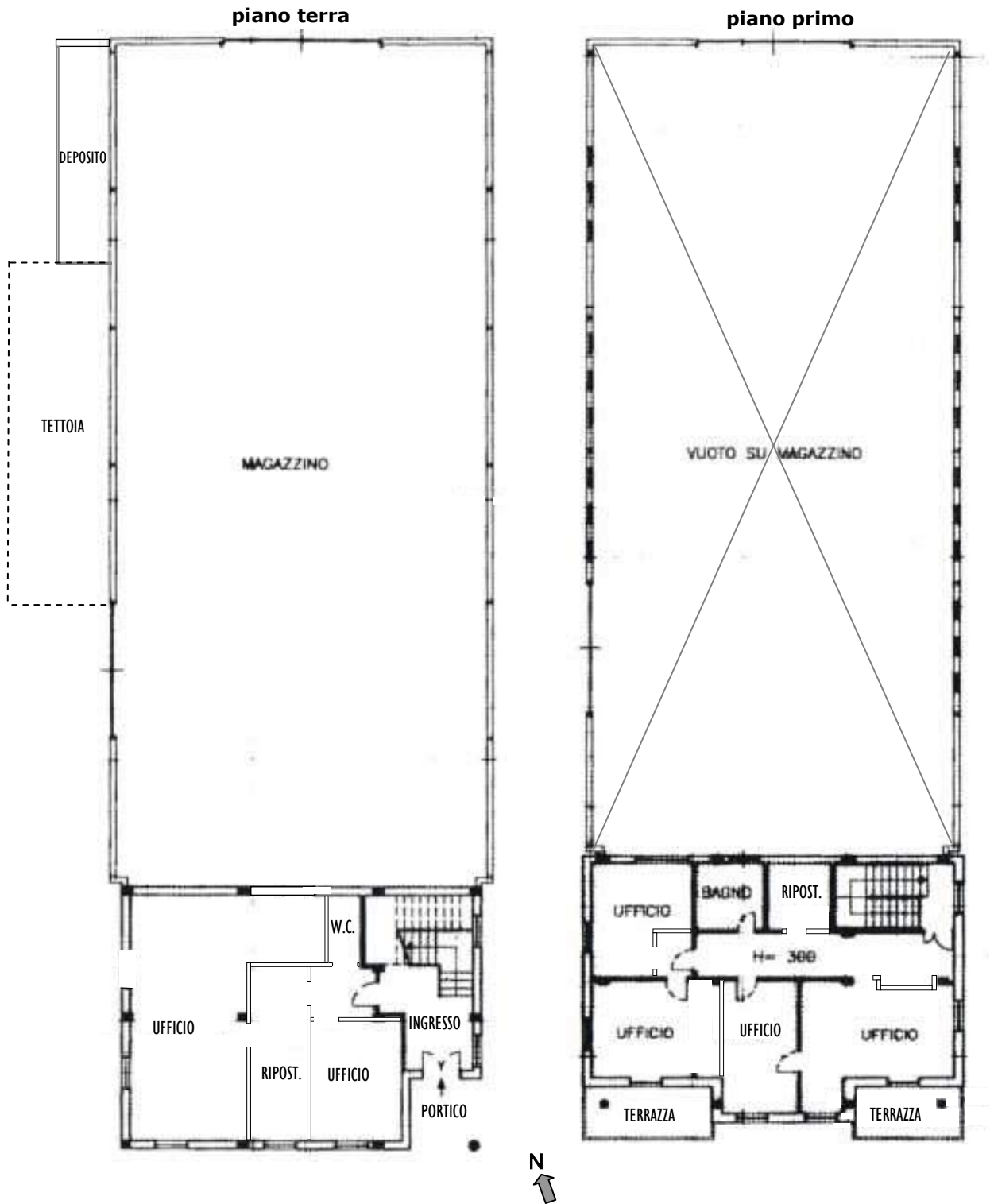


§4.4) STATO ATTUALE - CONSISTENZA

Consistenza: *superfici al lordo delle murature e del vano scala (piano terra)*

Scala: *sviluppo a vista*

STATO ATTUALE



PALAZZINA

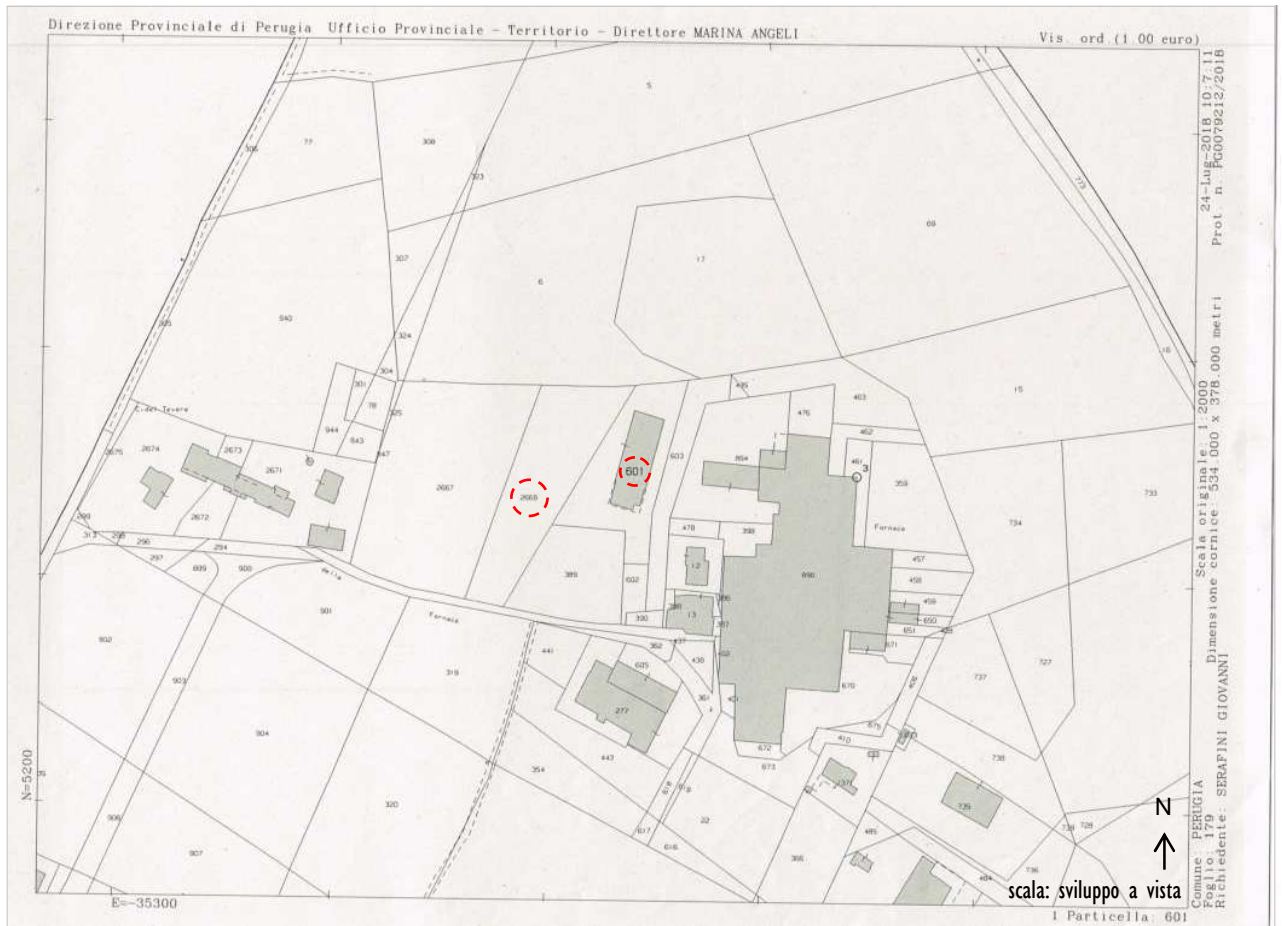
locali p.t. = mq 130,00 c.a
 portico p.t. = mq 7,00 c.a
 locali p.1° = mq 130,00 c.a
 terrazze p.1° = mq 18,00 c.a

CAPANNONE

locale p.t. = mq 472,00 c.a



§4.5) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)



CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
Perugia	179	601 sub 4	2	D/1		4.214,29	Magazzino/Palazzina
Partita catastale regolarmente intestata a: <p style="text-align: center;">omissis</p> proprietà 1/1 (v. allegato 2)							
➤ N.B. <ul style="list-style-type: none"> La planimetria catastale vigente (v. allegato 3) non è conforme allo stato attuale accertato per variazioni alle tramezzature interne e mancato inserimento della tettoia e deposito esterni L'elaborato planimetrico (v. allegato 3) non è aggiornato in quanto indica i subalterni 1, 2, 3 attualmente soppressi 							

CATASTO TERRENI	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE Ha	REDDITI		DESTINAZIONE
					DOMINICALE	AGRARIO	
Perugia	179	601	ente urbano	0.24.30	---	---	corte
Perugia	179	2668	seminat. 2^	0.30.42	21,21	16,50	Terreno agricolo (deposito materiali)
Partita catastale regolarmente intestata a: <p style="text-align: center;">omissis</p> proprietà 1/1 (v. allegato 2)							

Firmato Da: SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15432b2c63e795e773c6a05da31bac3e



§4.6) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA

- Concessione edilizia n.2466 del 31.10.1994: autorizzazione costruzione fabbricato
- Certificato n.390 del 02.12.1996: autorizzazione agibilità palazzina uffici
- Certificato n.165 del 25.05.1999: autorizzazione agibilità capannone (magazzino)
- Destinazioni Urbanistiche secondo il vigente P.R.G. del comune di Perugia approvato con delibera C.C. n.83 del 24.06.2002 e successive varianti:

Particella 601

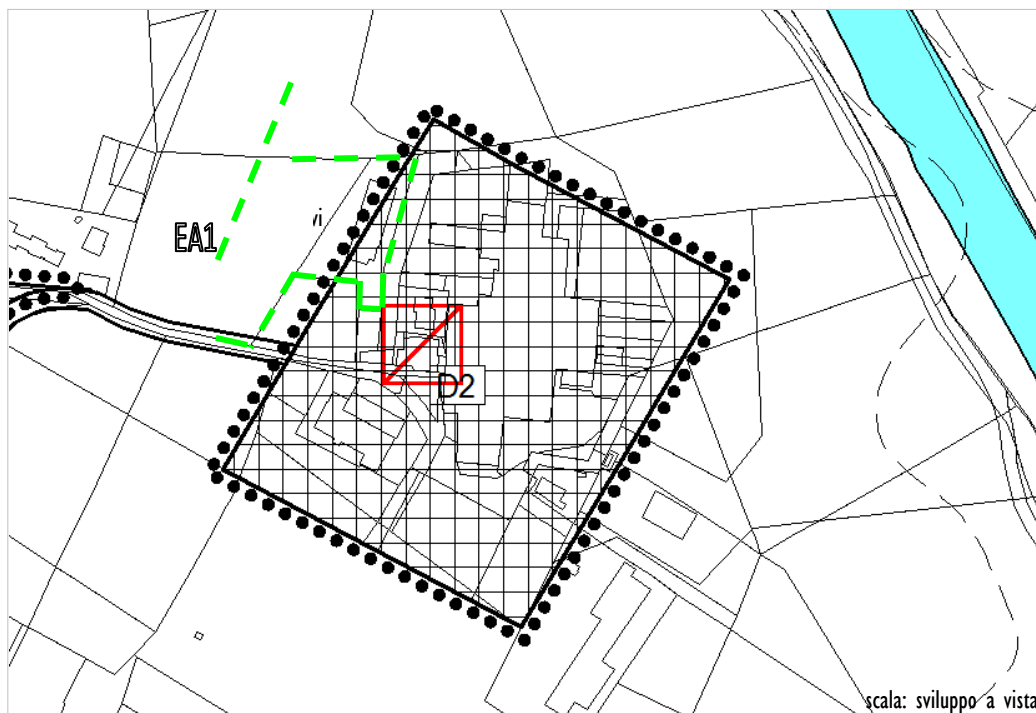
- parte in zona di completamento "D2" = piccole industrie e attività artigianali
- parte in zona "EA1" = particolare interesse agricolo

Particella 2668

- parte in zona "EA1" = particolare interesse agricolo
- in minima parte "viabilità"

Allo stato attuale non sono consentiti ulteriori ampliamenti del capannone esistente

La tettoia e il deposito esterni, appoggiati sulla parete ovest del capannone, sono abusivi



ESTRATTO P.R.G. COMUNE DI PERUGIA - PARTE OPERATIVA TAV. 7



§5) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI QUOTA "B"

§5.1) UBICAZIONE

- Gli immobili indicati nella "quota B" comprendono piccole rate di terreno inedificato ubicate nelle frazioni di Villa Pitignano e Ponte Felcino del comune di Perugia: sono aree urbane, inserite in piani di lottizzazione ultimati, asservite ad uso pubblico (strade-parcheggi-verde) o privato (corti condominiali)



FOTO AEREA - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

1 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179

2 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179

3 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 159

4 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 178

5 = Ponte Felcino (PG) - NCT foglio di mappa 197





1 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179 particelle 390 - 435 - 463 - 602 - 603

X = (riferimento) google maps 43.148097 N, 12.457865 E

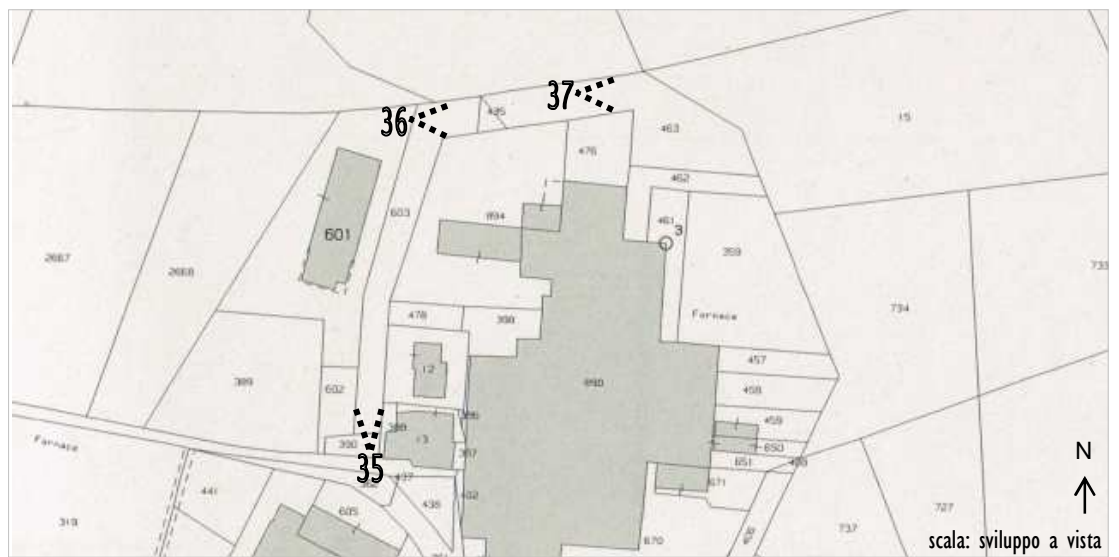


Foto 35 = via della Vecchia
Fornace - parcheggi



Foto 36



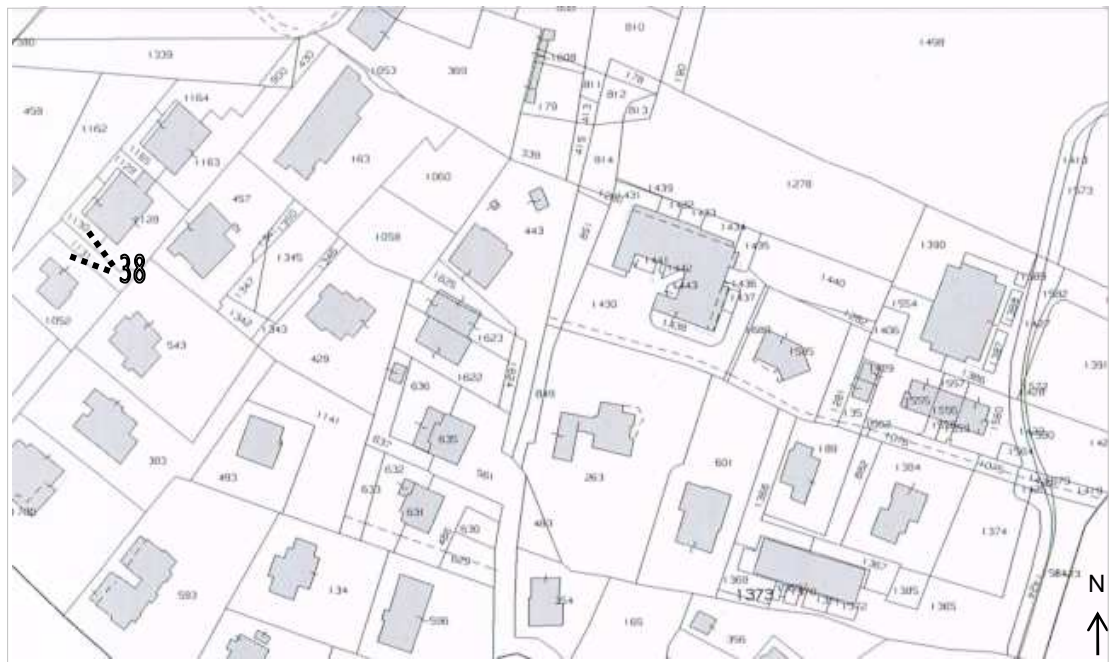
Foto 37





2 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 159 particella 1131

X = (riferimento) google maps 43.144672 N, 12.448161 E



scala: sviluppo a vista



Foto 38 - corte condominiale





3 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179 particella 137

X = (riferimento) google maps 43.142613 N, 12.452686 E

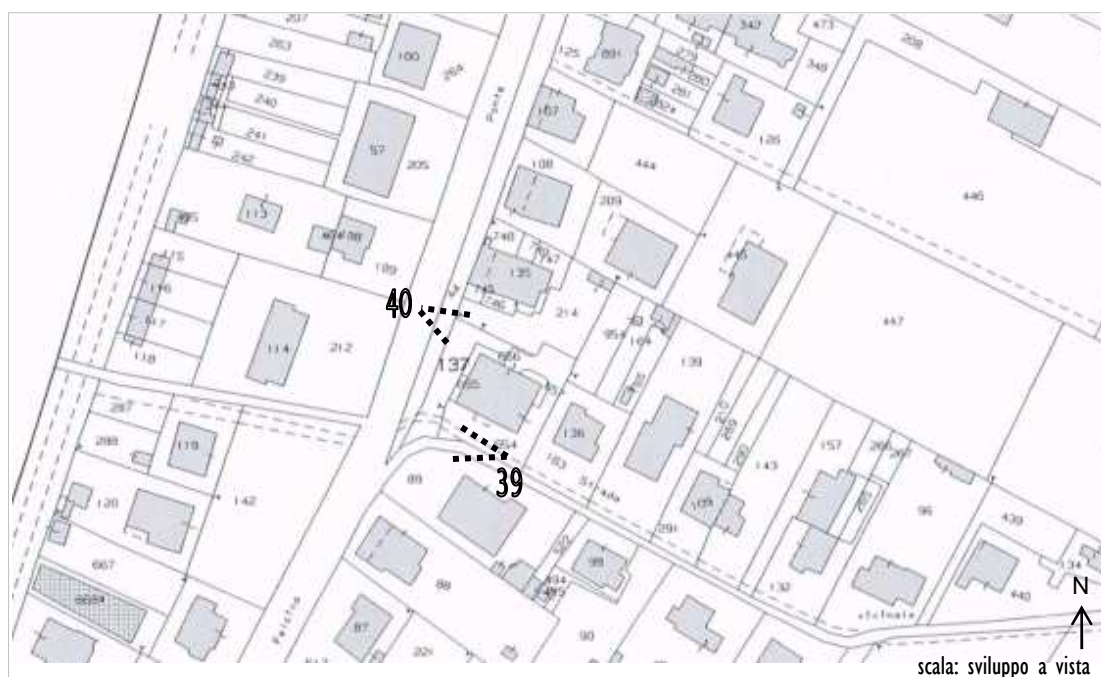


Foto 39 - via Quirino



Foto 40 - corte condominiale





4 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 178 particelle 213 - 214 - 709 - 710
711 - 713 - 714 - 716 - 717 - 722 - 723 - 793 - 800 - 801 - 802

***** = (riferimento) google maps 43.142862 N, 12.450067 E

X = (riferimento) google maps 43.142191 N, 12.448838 E



Foto 41 - via delle Naiadi



Foto 42 - via delle Naiadi



Foto 43 - via delle Naiadi



Foto 44 - corte condominiale



Foto 45 - via delle Danaidi



Foto 46 - via delle Danaidi



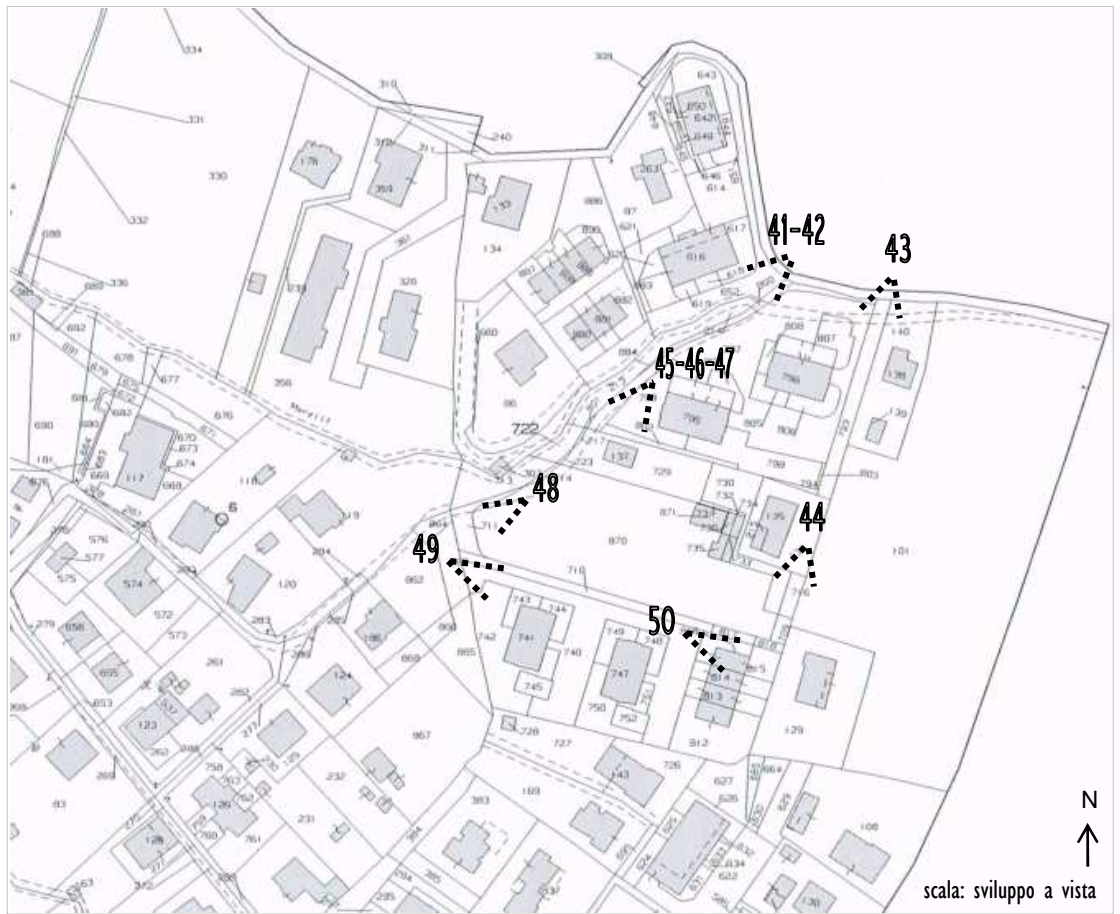


Foto 47 - via delle Danaidi



Foto 48 - via delle Danaidi



Foto 49 - via delle Danaidi



Foto 50 - via delle Danaidi
- corte condominiale -





5 = Ponte Felcino (PG) - NCT foglio di mappa 197 particelle 1044 - 1118

X = (riferimento) google maps 43.140068 N, 12.446048 E

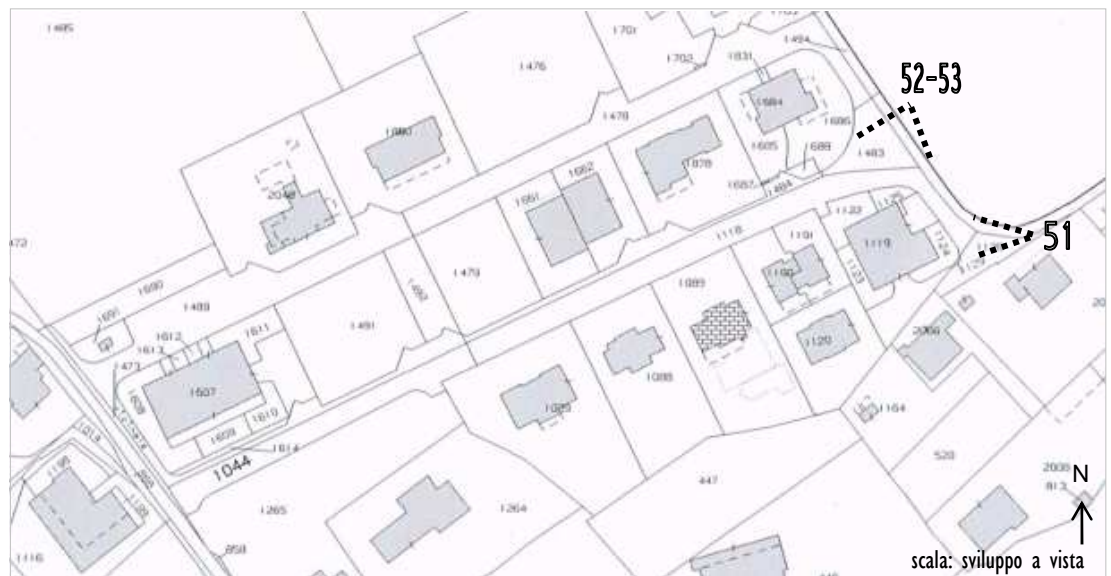


Foto 51- via Euridice



Foto 52- via Euridice



Foto 53- via Euridice



§5.2) DESCRIZIONE - SERVITU' E VINCOLI

- Le rate di terreno sono descritte nello stato d'uso e di destinazione attuali per come le stesse si presentavano al momento dei sopralluoghi, secondo accertamenti a vista con esclusione di verifica strumentale dei confini catastali
- Trattasi di aree pubbliche (strade-parcheggi-verde) o private (corti condominiali), inserite in piani di lottizzazione ultimati, non cedute al Comune o al Condominio
- Consistenza catastale (con riferimento alla localizzazione descritta a pagina 21)

1 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179 = mq 2.785

2 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 159 = mq 148

3 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 179 = mq 294

4 = Villa Pitignano (PG) - NCT foglio di mappa 178 = mq 1.987

5 = Ponte Felcino (PG) - NCT foglio di mappa 197 = mq 2.316

Totale = mq 7.530

- Foglio 179 **particella 137** = terreno gravato da servitù di passaggio gratuita e perpetua (strada privata accesso fabbricato particella 135) come da atto trascritto a Perugia il 14.05.99 particolare 6465
- Foglio 179 **particelle 390, 602** = terreno gravato da vincolo di destinazione (area pubblica destinata a strada-parcheggi-verde) come da atto trascritto a Perugia il 06.08.94 particolare 10985
- Foglio 197 **particelle 1044, 1118** = terreno gravato da convenzione edilizia (area pubblica destinata a strada) come da atto trascritto a Perugia il 27.03.06 particolare 5909

N.B.
↑
Firmato Da: SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15432b2c63e795e773c6a05da31bac3e



§5.3) PROVENIENZA

➤ NCT foglio 159 **particella 1131**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di compravendita del 04.08.97 a rogito dott. Enzo Paolucci repertorio n.75955, trascritto a Perugia il 07.08.97 al particolare nn.12163 e 12164

➤ NCT foglio 178 **particelle 213, 214, 709, 710, 711, 713, 714, 793, 800, 801, 802**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di compravendita del 27.01.06 a rogito dott. Mario Biavati repertorio n.13095, trascritto a Perugia il 22.02.06 al particolare n.3603

➤ NCT foglio 178 **particelle 716, 717, 722, 723**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di compravendita del 27.01.06 a rogito dott. Mario Biavati repertorio n.13094, trascritto a Perugia il 22.02.06 al particolare n.3602

➤ NCT foglio 179 **particelle 602, 603, 435, 390, 463**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di compravendita del 21.12.93 a rogito dott. Enzo Paolucci repertorio n.51042, trascritto a Perugia il 11.01.94 al particolare n.365

➤ NCT foglio 179 **particella 137**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

per atto di compravendita del 10.05.99 a rogito dott. Cesare Ottoni repertorio n.576, trascritto a Perugia il 14.05.99 al particolare n.6464

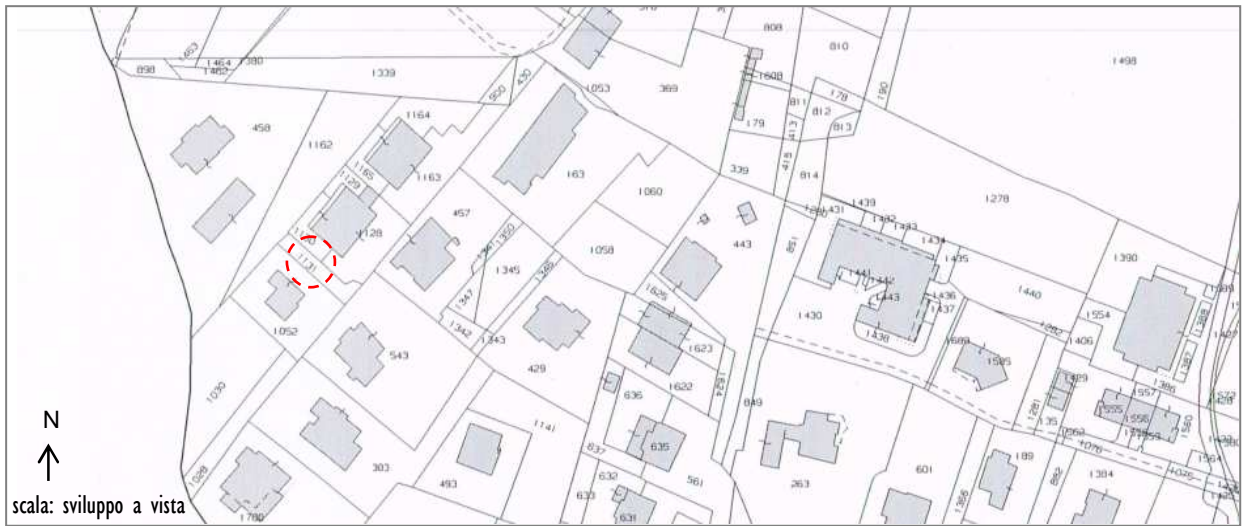
➤ NCT foglio 197 **particelle 1044, 1118**

I diritti, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla ditta **omissis**

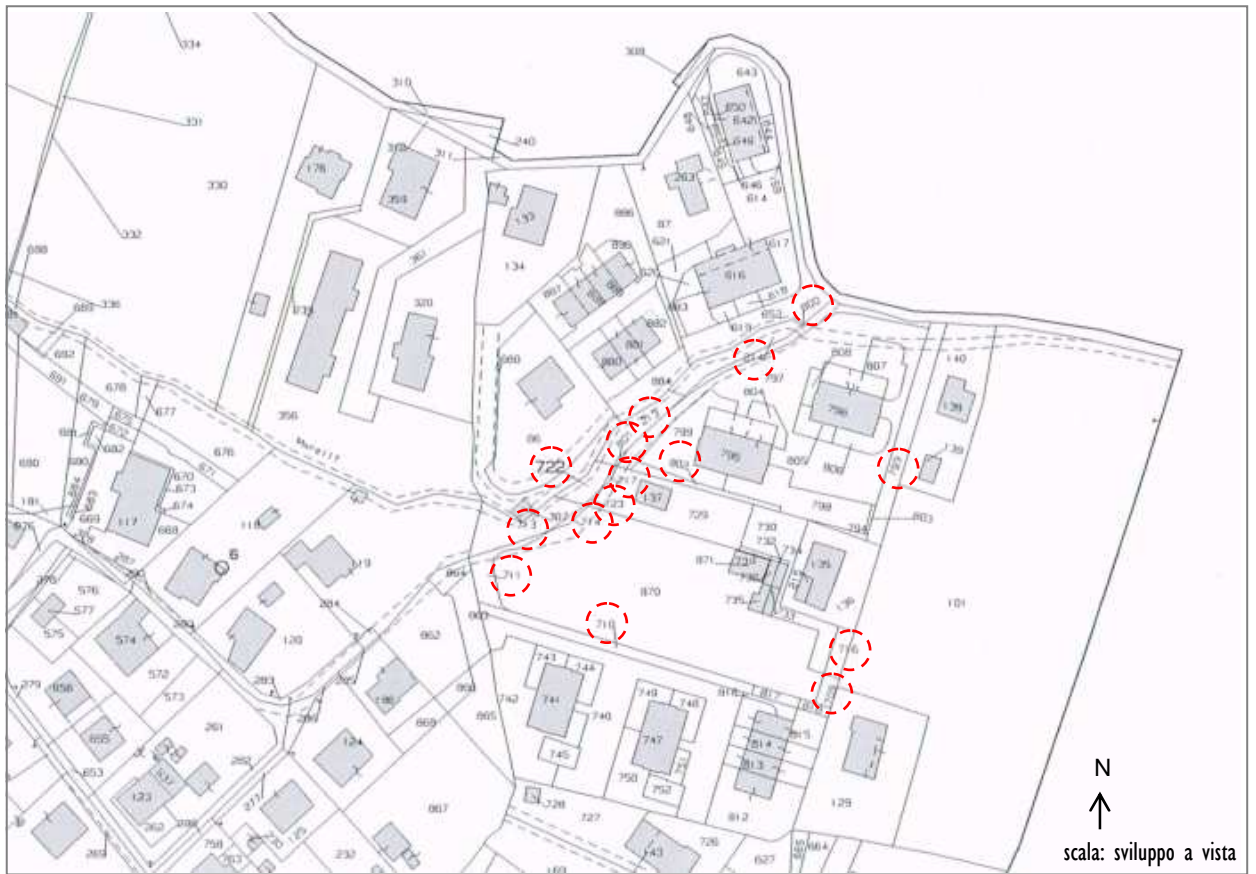
per atto di compravendita del 30.11.95 a rogito dott. Giuseppe Brunelli repertorio n.54101, trascritto a Perugia il 06.12.95 al particolare n.16550



§5.4) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)

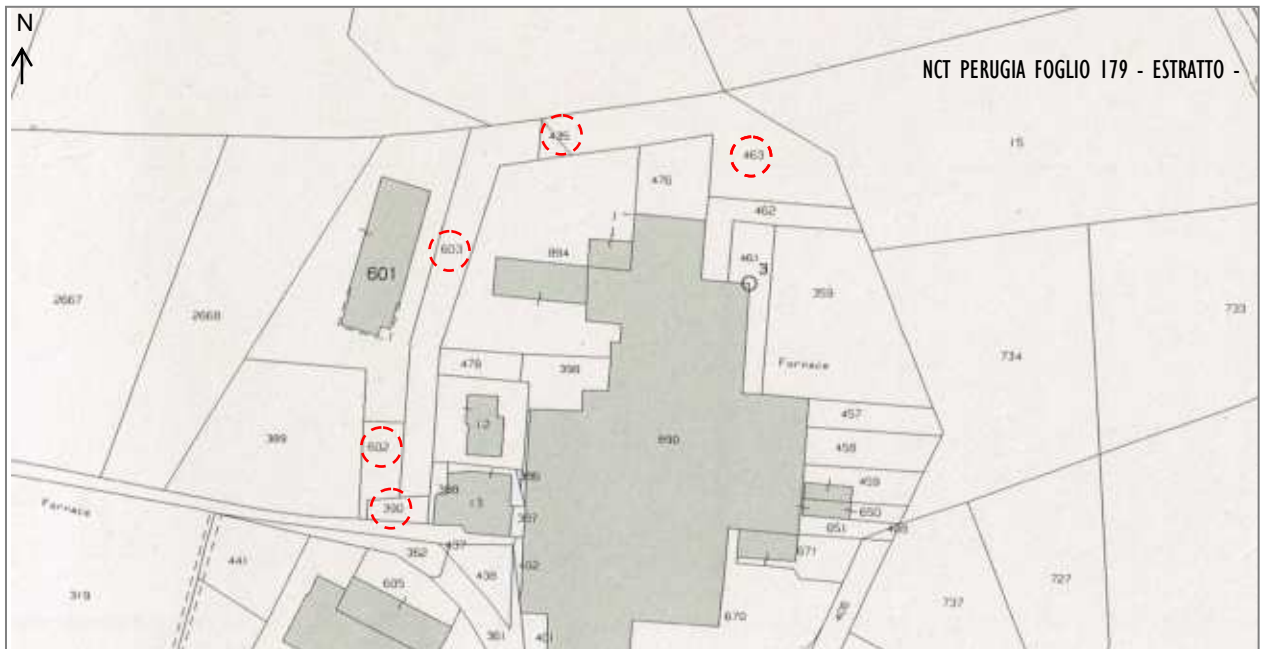


NCT PERUGIA FOGLIO 159 - ESTRATTO -



NCT PERUGIA FOGLIO 178 - ESTRATTO -



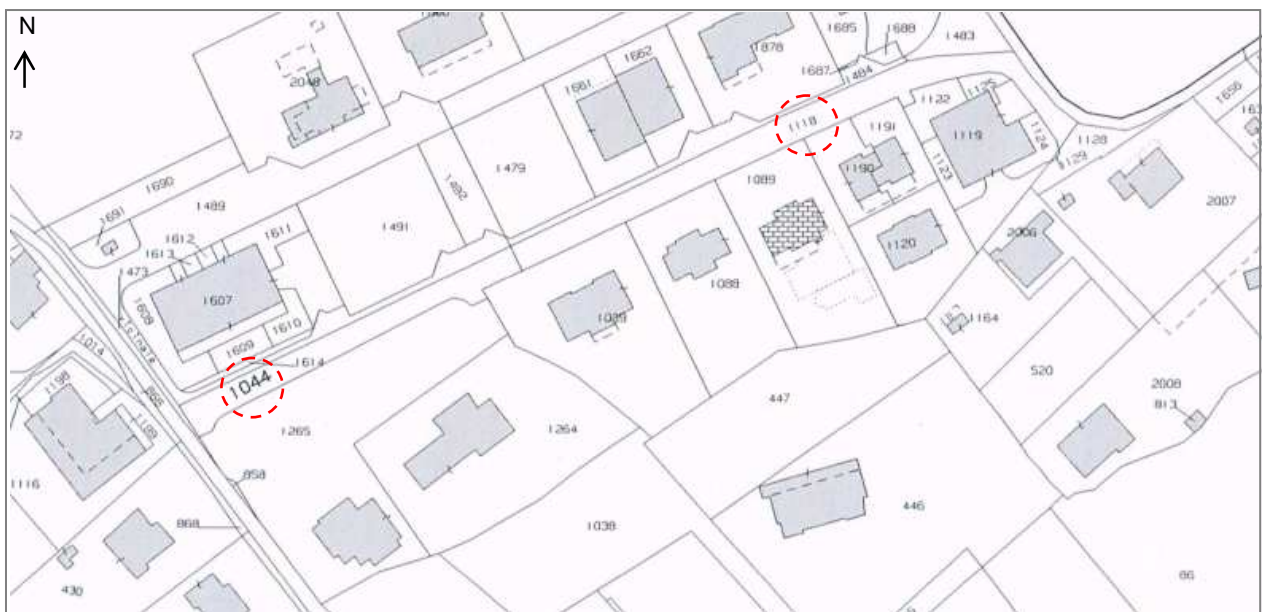


NCT PERUGIA FOLGIO 179 - ESTRATTO -

NCT PERUGIA FOLGIO 179 - ESTRATTO -



NCT PERUGIA FOLGIO 197 - ESTRATTO -



scala: sviluppo a vista



CATASTO TERRENI	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE Ha	REDDITI		DESTINAZIONE
					DOMINICALE	AGRARIO	
Perugia	159	1131	ente urbano	0.01.48	---	---	corte condominiale
Perugia	178	213	pasc.cesp. I [^]	0.01.90	0,13	0,10	strada
Perugia	178	214	pasc.cesp. I [^]	0.02.20	0,15	0,11	strada
Perugia	178	709	sem.arb. 4 [^]	0.00.45	0,08	0,07	corte condominiale
Perugia	178	710	sem.arb. 4 [^]	0.02.62	0,47	0,41	strada
Perugia	178	711	sem.arb. 4 [^]	0.02.30	0,42	0,36	strada
Perugia	178	713	pasc.cesp. I [^]	0.02.80	0,19	0,14	strada
Perugia	178	714	pasc.cesp. I [^]	0.00.20	0,01	0,01	strada
Perugia	178	716	sem.arb. 4 [^]	0.00.65	0,12	0,10	corte condominiale
Perugia	178	717	sem.arb. 4 [^]	0.00.05	0,01	0,01	strada
Perugia	178	722	pasc.cesp. I [^]	0.01.05	0,07	0,05	strada
Perugia	178	723	pasc.cesp. I [^]	0.00.05	0,01	0,01	strada
Perugia	178	793	sem.arb. 4 [^]	0.03.23	0,58	0,50	strada
Perugia	178	800	sem.arb. 4 [^]	0.01.49	0,27	0,23	strada
Perugia	178	801	sem.arb. 4 [^]	0.00.04	0,01	0,01	strada
Perugia	178	802	sem.arb. 4 [^]	0.00.84	0,15	0,13	corte condominiale
Perugia	179	137	ente urbano	0.02.94	---	---	strada - corte cod.le
Perugia	179	390	sem.arb. 2 [^]	0.00.30	0,21	0,16	strada -parcheggi
Perugia	179	435	ente urbano	0.00.55	---	---	strada
Perugia	179	463	sem.arb. 2 [^]	0.12.90	8,99	7,00	strada - slargo
Perugia	179	602	sem.arb. 2 [^]	0.02.50	1,74	1,36	parcheggi
Perugia	179	603	sem.arb. 2 [^]	0.11.60	8,09	6,29	strada
Perugia	197	1044	sem.arb. 4 [^]	0.07.33	1,32	1,14	strada
Perugia	197	1118	sem.arb. 4 [^]	0.15.83	2,86	2,45	strada

Partita catastale regolarmente intestata a:

- **omissis** proprietà 1/1 (v. allegato 8)

NOTA BENE

La società **omissis** risulta erroneamente intestataria catastale anche delle seguenti particelle che, da tempo, non sono più di sua proprietà (mancata e/o errata volturazione)

- NCT Perugia foglio 159 particelle 1373, 1385
- NCT Perugia foglio 178 particelle 288, 645, 652
- NCT Perugia foglio 197 particella 1128

Le seguenti particelle sono censite anche al catasto fabbricati:

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
Perugia	159	1131	-	area urbana	mq 148	---	corte condominiale
Perugia	179	137	-	area urbana	mq 294	---	strada - corte condominiale

Partita catastale regolarmente intestata a:

- **omissis** proprietà 1/1 (v. allegato 8)

§5.5) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA

Le particelle, comprese nella "quota B", sono destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali): allo stato attuale le aree in oggetto, oltre a non essere edificabili, non sono suscettibili di utilizzi diversi da quelli esistenti



§6) STIMA DEL LOTTO UNICO

_o_o_o_o_o_

§6.1) CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale; inoltre, ho tenuto conto di:

- fini della stima

- la ricerca del giusto prezzo quale base d'asta nella vendita al pubblico incanto deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, nell'attuale fase congiunturale, il mercato immobiliare è negativamente condizionato sia dall'attuale tassazione che dalla contrazione del credito (attualmente in leggera ripresa) oltre che dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda

- disponibilità dei diritti di proprietà (*immobili quota "A"*)

- sono acquisiti i diritti di piena ed intera proprietà: ciò rende i beni in vendita commerciabili in quanto interamente disponibili

- autorizzazioni Enti (*immobili quota "A"*)

- ai fini della conformità edilizia e catastale, lo stato attuale degli immobili è:
 - agibile e sostanzialmente conforme al progetto autorizzato dal Comune di Perugia
 - difforme, seppure non sostanzialmente, alla vigente planimetria catastale e all'allegato elaborato planimetrico

- ubicazione (*immobili quota "A"*)

- il compendio immobiliare è ubicato in zona limitrofa al centro abitato, priva di sensibili fonti di inquinamento acustico ed ambientale, ben collegata con la viabilità locale esistente e la s.s. 3bis Tiberina



- destinazione - stato attuale - sicurezza sismica (immobili quota "A")

- Il fabbricato, destinato ad attività artigianale e servizi collegati, si trova in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione all'utilizzo attuale ed alla vetustà. La struttura è antisismica e non presenta evidenti segni di dissesto passato o in atto.

- appetibilità (immobili quota "A")

- Tenuto conto dell'ubicazione e delle attività in zona, della tipologia, della consistenza, delle strutture e finiture, dello stato d'uso e conservazione, degli impianti fissi, dell'ampia corte disponibile, si ritiene che il compendio immobiliare possa risultare mediamente appetibile.

- servitù

- immobili "quota A" = una porzione della particella 601, pari a mq 150 c.a, è in uso alla proprietà confinante (particella 389)
- immobili "quota B" = le rate di terreno sono destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali)

- valori locali di riferimento per beni simili (immobili quota "A")

- oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso studi notarili, agenzie immobiliari e tecnici professionisti, sono di utile richiamo i valori riportati nei listini del 3° trimestre 2018 della Borsa Immobiliare dell'Umbria e del 1° semestre 2018 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I valori di riferimento sono adeguati alla specificità degli immobili in oggetto, al loro stato edilizio ed impiantistico, alla loro potenziale riconvertibilità.

estratto listino osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)

Provincia: PERUGIA							
Comune: PERUGIA							
Fascia/zona: Periferica/PRETOLA, PONTE FELCINO, PONTE VALLECEPPI, VILLA PITIGNANO, BOSCO, COLOMBELLA, PICCIONE							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	325	440	L	1,1	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	395	550	L	1,3	1,9	L
Laboratori	NORMALE	415	550	L	1,4	1,9	L



12		LISTINO IMMOBILIARE / III Trimestre 2018							
PERUGIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico di pregio	-	-	1.900	2.500	1.000	1.600	800	1.200
	Centro storico	-	-	1.300	2.300	1.200	1.500	800	1.200
	Semicentro	1.400	2.200	1.000	1.500	900	1.300	800	1.000
	Semiperiferia	1.200	1.600	900	1.400	700	1.200	500	900
	Periferia	900	1.300	900	1.200	600	1.000	400	600
	Zona agricola	900	1.200	700	1.000	600	900	300	650
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico di pregio	2.800				4.600			
	Centro storico	1.200				2.500			
	Semicentro	1.000				2.200			
	Semiperiferia	900				1.700			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico di pregio	1.600				2.000			
	Centro storico	1.400				1.800			
	Semicentro	800				1.700			
	Semiperiferia	700				1.200			
	Periferia	600				900			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	600	300	400	200	300		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		25/m ³				110/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.000/Ha				23.000/Ha			



§6.2) STIMA

immobili quota "A"

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili, secondo gli elementi e le indicazioni precedentemente descritti

Relativamente:

- alla corte censita con la particella 601, nella valutazione complessiva si è tenuto conto sia della porzione di mq 150 c.a attualmente in uso alla proprietà confinante che dell'area di sedime del fabbricato; si è inoltre tenuto conto delle sistemazioni ed impianti fissi esistenti
- al terreno agricolo (particella 2668), nella valutazione si è tenuto conto che lo stesso è utilizzato, similmente alla corte, per deposito materiale ed attrezzature
- al fabbricato, nella valutazione si è tenuto conto della potenziale riconversione ad altra destinazione e delle attività commerciali ed artigianali in zona; inoltre, non si è tenuto conto della tettoia e del deposito esterni (appoggiati sulla parete ovest del capannone) in quanto abusivi

immobili quota "B"

- Le rate di terreno, vista l'ubicazione e consistenza unitaria e tenuto conto della destinazione, non costituiscono beni appetibili in quanto non sono disponibili se non per gli usi attuali (area pubblica o corte condominiale)

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, pure quantificata a misura (*superficie al lordo delle murature interne ed esterne*), deve intendersi **a corpo**, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti ove esistenti siano essi esclusivi che comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima:



VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

€ 528.000,00

(euro cinquecentoventottomila/00)



A + B

IMMOBILI QUOTA " A "

(diritti di piena ed intera proprietà)

A) PALAZZINA UFFICI

LOCALI	p.t.	= mq	130	x €/mq	800,00	= €	104.000,00
PORTICO	p.t.	= mq	7	x €/mq	200,00	= €	1.400,00
LOCALI	p.1°	= mq	130	x €/mq	900,00	= €	117.000,00
TERRAZZE	p.1°	= mq	18	x €/mq	300,00	= €	5.400,00

Totale palazzina uffici = € **227.800,00**

B) CAPANNONE (MAGAZZINO) = mq 472 x €/mq 350,00 = € **165.200,00**

C) CORTE = mq 2.430 x €/mq 30,00 = € **72.900,00**

D) TERRENO = mq 3.042 x €/mq 20,00 = € **60.840,00**

Valore complessivo (A + B + C + D) = € 526.740,00

che si arrotonda a = € **527.000,00**

IMMOBILI QUOTA " B "

(diritti di piena ed intera proprietà)

RATE DI TERRENO DESTINATE AD

AREA PUBBLICA (STRADE-PARCHEGGI-VERDE) O PRIVATA (CORTI CONDOMINIALI)

Superficie catastale mq 7.530 - a corpo - = € **1.000,00**



§7) CONCLUSIONI

_o_o_o_o_o_

I diritti di proprietà acquisiti alla procedura, oggetto della presente relazione di stima, ai fini della vendita al pubblico incanto sono identificati in un lotto unico

A) ➤ Certificazione Ipocatastale ex art. 567 2° comma c.p.c. :

Certificazione Notarile Ventennale redatta il 23.12.2018 dal dott. Filippo Brufani di Perugia, agli atti della procedura fallimentare

B) ➤ Individuazione del lotto e descrizione:

IMMOBILI QUOTA "A"

Diritti di piena ed intera proprietà, già spettanti alla ditta **omissis** , su:

- *Compendio immobiliare ubicato in comune di Perugia frazione Villa Pitignano via della Vecchia Fornace n.41 comprendente:*
 - *fabbricato a destinazione artigianale, entrostante corte pertinenziale, censito al NCEU del Comune di Perugia al foglio 179 particella 601 sub 4*
 - *corte pertinenziale censita al NCEU del Comune di Perugia al foglio 179 part. 601*
 - *terreno agricolo, contiguo alla corte pertinenziale ed utilizzato per deposito materiali ed attrezzature, censito al NCT del Comune di Perugia al foglio 179 particella 2668*

IMMOBILI QUOTA "B"

Diritti di piena ed intera proprietà, già spettanti alla ditta **omissis** , su:

- *Rate di terreno destinate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali) censite al NCT del Comune di Perugia:*
 - *al foglio 159 particella 1131*
 - *al foglio 178 particelle 213, 214, 709, 710, 711, 713, 714, 716, 717, 722, 723, 793, 800, 801, 802*
 - *al foglio 179 particelle 137, 390, 435, 463, 602, 603*
 - *al foglio 197 particelle 1044, 1118*



C) ➤ Identificazione catastale:

Si rimanda al §4.5 pagina 17 e §5.4 pagina 28

D) ➤ Criteri di valutazione e stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del lotto si è proceduto:

- Immobili quota "A" = con il metodo della stima sintetica per comparazione utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale (al lordo delle murature esterne ed interne)
- Immobili quota "B" = valutazione a corpo

Valore prudenziale di stima del **LOTTO UNICO (QUOTA A+B) = € 528.000,00**

E) ➤ Gravami:

Si rimanda al §3 pagina 06

F) ➤ Conformità Edilizia:

Si rimanda al §4.6 pagina 18

G) ➤ Conduzione:

Si rimanda al §4.1 pagina 07

H) ➤ Denunce di successione e volture:

Gli immobili, oggetto di stima, risultano regolarmente volturati ed intestati alla ditta fallita **omissis**

I) ➤ Vincoli ed oneri opponibili all'acquirente:

IMMOBILI QUOTA "A"

- una porzione della particella 601, pari a mq 150 c.a e come descritto in perizia, è in uso alla proprietà confinante (particella 389)
- la planimetria catastale ed il relativo elaborato planimetrico vigenti non sono conformi allo stato attuale accertato
- il fabbricato è dotato del prescritto certificato di agibilità
- la tettoia e il deposito esterni, appoggiati sulla parete ovest del capannone, sono abusivi



IMMOBILI QUOTA "B"

- tutte le rate di terreno sono destinate ed utilizzate ad area pubblica (strade-parcheggi-verde) o privata (corti condominiali)
- particelle 390 e 602 = terreno gravato da costituzione di vincolo di destinazione ad area pubblica (strada-parcheggio-verde) come da atto trascritto il 06.08.94 particolare n.10985
- particella 137 = terreno gravato da servitù di passaggio (strada privata accesso fabbricato) come da atto trascritto a Perugia il 14.05.99 particolare 6465
- particelle 1044 e 1118 = terreno gravato da convenzione edilizia (area pubblica destinata a strada) come da atto trascritto a Perugia il 27.03.06 particolare 5909
- la partita catastale risulta non aggiornata ed allineata in quanto sono indicate particelle da tempo vendute, come indicato nella perizia (mancata e/o errata volta)

L) ➤ Predisposizione del bando di vendita:

Redatto su documento a parte (v. allegato 13)

_o_o_o_o_o_

La presente relazione si compone di trentotto fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Nella relazione sono inserite cinquantatre fotografie digitali dello stato rilevato al momento dei sopralluoghi

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 27.12.2018

in fede
il c.t.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini

