

Perugia, 8 maggio 2024

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 20/2017



Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI**

Documentazione fotografica e n. 21 allegati

[REDACTED]
L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

[REDACTED]

PREMESSA

Con comunicazione del 26/10/2023 il Curatore, [REDACTED], depositava agli atti la nomina del sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, [REDACTED] [REDACTED], iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al [REDACTED] per la stima del valore dei beni immobili di proprietà del [REDACTED]

Il G.D. [REDACTED], in data 13/11/2023, vista la comunicazione del Curatore, ha disposto che l'esperto stimatore nominato debba provvedere all'accettazione dell'incarico depositando agli atti documento sottoscritto con firma digitale; in data 13/11/2023 il sottoscritto ha provveduto al deposito telematico dell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento di rito. (Allegato n. 1)

In data 14/11/2023 il G.D. ha preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto. (Allegato n. 2)

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: [REDACTED]

Sede Sociale: [REDACTED]

Partita Iva: [REDACTED]

DATI SALIENTI DEL SOCIO

[REDACTED]

[REDACTED]

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili afferenti alla procedura, lo scrivente ritiene idoneo suddividere i beni in un **N. 2 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Diritti di proprietà pari ad 1/2 di appartamento e fondo, ubicati in Comune di Gubbio, Via Dante n. 56.

Lotto n. 2: Diritti di proprietà pari ad 1/2 di terreno agricolo con sovrastante capannone ed annessi, ubicati in Comune di Gubbio, Loc. Fontanelle, Via Antonio Montinaro.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO N. 1

Beni di pertinenza del [REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un appartamento ubicato nel centro storico di Gubbio, Via Dante n. 56 (Allegato n. 3 – estratto di mappa).

L'immobile di cui fa parte l'appartamento in oggetto risale all'epoca di edificazione dell'originario impianto cittadino (1200-1300) ed in parte coincide con dell'antica cinta muraria delle mura urbiche.

All'appartamento si accede tramite un portone in legno, che immette nella scala comune.

Il fabbricato è provvisto di un ampio porticato.

L'unità immobiliare oggetto di stima, posta al piano secondo, è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e terrazzino; tramite una scala in muratura si accede al piano superiore dove sono stati ricavati un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno.

Si precisa che il piano terzo non è rappresentato nella planimetria catastale.

Il soggiorno del piano terra è distribuito su due livelli, collegati da tre gradini e separati da una balaustra in ferro. (Allegato n. 4 – planimetria catastale)

Quanto alle finiture del piano secondo, sono presenti pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno con vetri doppi e scuri interni, porte in legno. Il bagno è normalmente accessoriato e presenta pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica.

Il piano terzo presenta finiture analoghe a quelle del piano sottostante ed è stato, presumibilmente, ricavato dal sottotetto, che come già evidenziato non è rappresentato nella planimetria catastale. La copertura è a falde inclinate con altezza massima pari a 2,30 ml e mini-

ma pari a 1,20 ml; sono presenti due finestre a tetto (tipo lucernai) che garantiscono l'illuminazione ed il ricambio d'aria.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, entrambi con condutture sotto traccia e impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas e corpi scaldanti in metallo.

Al piano interrato è presente un locale adibito a fondo, al quale si accede dall'esterno tramite una porta in legno che immette in un disimpegno, da cui tramite una porta sempre in legno si accede al vano in oggetto.

Lo stesso presenta pavimenti in cemento, pareti in pietra faccia vista e copertura a volticine. Nel complesso gli immobili oggetto di stima si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, in riferimento all'epoca di realizzazione e/o ristrutturazione.

Si evidenzia che il piano secondo è stato oggetto di interventi che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale risalente al 1979. Inoltre la scala interna di collegamento con il piano terzo, nonché la trasformazione di quest'ultimo, non è rappresentata nella planimetria catastale.

Come sarà esplicitato anche nel paragrafo specifico, si precisa che a seguito dell'accesso atti presso i competenti uffici del Comune di Gubbio non è stato possibile reperire le pratiche edilizie relative alla ristrutturazione dell'unità immobiliare in oggetto.

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con Via Dante, proprietà [REDACTED], parti comuni e condominiali, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], in forza del contratto di locazione ad uso abitativo del 11 luglio 2017. (Allegato n. 5)

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

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 198 - particella 726 - sub 5 – Indirizzo Via Dante n. 56 – Piano 1S-2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale 89 mq – Rendita € 227,76;

Intestazione catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] Di-
ritto di: Proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni
(Allegato n. 6 – visure catastali).

FORMALITÀ

Da quanto emerge dalla certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 6 maggio 2024 (Allegato n. 7), i beni immobili di cui al presente lotto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **ISCRIZIONI IPOTECARIE**
 - R.P. n. 1760 del 17/05/2016: ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] per € 120.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 20/04/2016, rep. n. 2416/2016, gravante i diritti di 1/2 di [REDACTED].
 - R.P. n. 2334 del 23/09/2016: ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] per € 300.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 21/06/2016, rep. n. 2458/2016, gravante i diritti di 1/2 di [REDACTED].
- **TRASCRIZIONI**
 - R.P. n. 10964 del 24/06/2016: verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia il 10/06/2016, rep. n. 3402/2016 a favore di [REDACTED], nato [REDACTED] contro [REDACTED] sui diritti di 1/2 di sua proprietà.
 - R.P. n. 10572 del 28/05/2021: sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia il 15/02/2017, rep. n. 237/2017, in favore della [REDACTED] [REDACTED] e d [REDACTED], gravante sui diritti di 1/2 di proprietà di [REDACTED].

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Secondo quanto indicato nell'atto di provenienza per l'immobile è stata rilasciata la concessione edilizia n. 349/U del 19 giugno 1985. Dalle indagini svolte presso i competenti uffici del Comune di Gubbio è stato possibile accertare quanto riportato in atto e che non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi. L'ufficio preposto del Comune non ha potuto reperire il

fascicolo della concessione edilizia anzidetta ed in merito il responsabile dell'Unità Organizzativa ne ha rilasciato dichiarazione in data 20.03.2024. (Allegato n. 8)

Non essendo possibile accertare la conformità allo stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto rispetto alla concessione di cui sopra, lo scrivente non può esprimere un parere circa la regolarità edilizia. Dalle indagini esperite si è potuto accertare che l'immobile è privo dell'attestato di agibilità/abitabilità. Pertanto, sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile presentando ai competenti uffici del comune di Gubbio il titolo abilitativo in conformità allo stato attuale. Quanto alla regolarità catastale si è riscontrata una totale difformità nella distribuzione degli spazi interni ed inoltre il piano terzo non è rappresentato graficamente; sarà, pertanto, necessario presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastali in conformità allo stato attuale.

Lo scrivente ha inoltre reperito, a seguito di accesso atti presso i preposti uffici della Regione dell'Umbria, la pratica prot. n. 5907 del 27.06.1985 (Allegato n. 9), relativa alla denuncia dei lavori per la costruzione di solai piani, tetto e consolidamento strutture. Dalla verifica delle tavole allegate è stato possibile accertare che l'intervento è riferito all'unità immobiliare in oggetto ed anche al sottotetto, ma non è riportata la costruzione della scala di collegamento tra il piano secondo ed il piano terzo. Non sono, inoltre, state allegate le tavole del progetto architettonico e pertanto si conferma quanto riportato in precedenza circa l'impossibilità di dichiarare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di stima. Per le opere strutturali non previste nella predetta pratica ed in particolare per la scala di collegamento interna sarà necessario procedere alla valutazione della sicurezza (VdS) del fabbricato ai sensi delle NTC 2018, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni", e successive D.G.R. n. 596/2020 e 90/2021.

Si precisa che tutte le pratiche relative alle regolarizzazioni urbanistiche, catastali e strutturali dovranno essere presentate congiuntamente dai comproprietari, aventi ciascuno diritti di 1/2 della piena proprietà.

PROVENIENZA

Sulla base della relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] (Allegato n. 7), emerge quanto segue:

- gli immobili in oggetto sono pervenuti al [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 27/11/1978 rep. n. 78594/11846, trascritto a Perugia il 21/12/1978 al n. 16573 di formalità.

- con successivo atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito Notaio [REDACTED] del 21/12/2004 rep. n. 315068/35929, trascritto a Perugia il 13/01/2005 al n. 882 di formalità, il [REDACTED] ha ceduto/trasferito i diritti di 1/2 dell'immobile in oggetto alla [REDACTED]. (Allegato n. 10)

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

Si ha, quindi, una superficie commerciale dell'appartamento pari a mq 74 e del fondo pari a mq 25.

Come già esposto in precedenza lo scrivente, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, ha reperito i prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destina-

zione urbanistica. In particolare sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, di seguito riassunti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: GUBBIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO : PIAZZA GRANDE, C.SO G.GARIBALDI, V. DEI CONSOLI, V.XX SETTEMBRE, P.ZZA G.BRUNO, P.ZZA SAN PIETRO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L	4	5,9	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1350	2000	L	4,8	6,7	L
Box	NORMALE	900	1100	L	3	3,8	L

Inoltre sono state analizzate le informazioni desunte dalle pubblicazioni relative a vendite immobiliari, reperendo i seguenti comparabili (asking price):

Comparabile n. 1:

- Appartamento in Via XX Settembre;
- Superficie mq 220,00;
- Prezzo € 280.0000,00
- Stato dichiarato parzialmente ristrutturato.

Comparabile n. 2:

- Appartamento in Via Boncompagni;
- Superficie mq 170,00;
- Prezzo € 229.0000,00
- Stato dichiarato Buono/Abitabile.

Comparabile n.3:

- Appartamento in via di Porta Romana;
- Superficie mq 75,00;

- Prezzo € 165.000,00;
- Stato dichiarato Ottimo/ristrutturato.

(Allegato n. 11 – comparabili)

Per omogeneizzare i dati reperiti si procede all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

- percentuale di sconto prevista stimata nella misura del 5% rispetto al prezzo proposto;
- ubicazione, sempre pari ad 1, in quanto trattasi di immobili tutti ricadenti nello stesso comprensorio (centro storico);
- Stato di conservazione e manutenzione, si considera un coefficiente pari ad 1 per immobile dichiarato buono/abitabile e pari a 0,7 per immobile dichiarato Ottimo/Ristrutturato.

Dai conteggi eseguiti si ottengono i seguenti valori:

Prezzo/valore comparabile 1: €/mq 1.209,09;

Prezzo/valore comparabile 2: €/mq 1.279,70;

Prezzo/valore comparabile 3: €/mq 1.463,00;

mediando i valori così ottenuti si ha un valore di riferimento pari ad € 1.317,26.

Lo scrivente ha inoltre reperito i dati relativi ad una compravendita perfezionatasi nel mese di maggio 2015, relativa ad un appartamento ubicato in Via Dante ■■■■■, composto da terrazzo, bagno, cucina, due camere e due fondi al piano interrato (Allegato n. 12 – atto di compravendita e visura catastale):

- superficie complessiva omogeneizzata mq 70 circa;
- prezzo € 65.000,00;

Considerando i seguenti coefficienti correttivi si ha un valore a mq pari ad € 817,00 circa:

Ubicazione	1
Consistenza	1,1
Stato	1
Periodo di riferimento	0,8

Sulla base delle informazioni reperite, dati OMI, asking price e compravendita, il valore a mq dell'immobile oggetto della presente relazione di stima si può assumere pari ad € 1.200,00, considerando che i dati desumibili dai comparabili relativi ad offerte di vendite (asking price) hanno una attendibilità inferiore rispetto a quello relativo alla compravendita reperita; inoltre si è tenuto in debito conto di quanto sopra esposto circa la tipologia di vendita nell'ambito di procedura concorsuale e non di libero mercato.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

La valutazione del fabbricato tiene conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, catastale e strutturale delle difformità riscontrate.

In considerazione di quanto espresso in precedenza, circa la regolarità urbanistica, il piano terzo non viene prudenzialmente valutato in quanto non riportato nella planimetria catastale che ad oggi rappresenta l'unico documento tecnico disponibile, non essendo stato possibile reperire il titolo abilitativo in precedenza menzionato.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Appartamento

74 mq x 1.200,00 €/mq = 88.800,00 €

Fondo

25 mq x 300,00 €/mq = 7.500,00 €

L'importo di € 96.300,00 rappresenta il valore della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Il valore dei diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti al [REDACTED], è quindi pari ad € 48.150,00.

L'importo arrotondato ad € 48.000,00 (Quarantottomila/00 euro), rappresenta il più probabile valore dei diritti spettanti al [REDACTED] pari ad 1/2 della piena proprietà.

LOTTO N. 2

Beni di pertinenza del [REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un terreno agricolo di superficie pari a 5.080 mq, tra coperto e scoperto, su cui insistono i seguenti fabbricati;

- capannone artigianale di superficie commerciale pari a mq 308 ca;
- annesso agricolo adibito a pollaio e box di superficie commerciale pari a mq 21 mq ca;
- manufatto ospitante il pozzo di superficie commerciale pari a mq 6,5 ca;

- manufatto adibito a magazzino realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto non oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare è ubicato in Comune di Gubbio, Località Fontanelle, via Antonio Montinaro; trattasi di zona a prevalente destinazione agricola ed in minor misura artigianale e residenziale, posta a breve distanza dal centro storico della città di Gubbio. (Allegato n. 13 – estratto di mappa)

L'accesso dal fondo si ha tramite una striscia di terreno, adibita a via di accesso, che si immette direttamente su via Antonio Montinaro.

Il capannone è stato realizzato con struttura portante in ferro, tamponature in blocchi tipo poroton, copertura in lastre di eternit. Lo stesso è costituito da un unico vano con accesso tramite una porta carrabile scorrevole in metallo e due porte pedonali, in ferro, poste sulle testate.

L'annesso agricolo è stato realizzato in muratura con tetto a falde inclinate provvisto di copertura con tegole e coppi; al momento del sopralluogo il manufatto è risultato avvolto da una fitta vegetazione spontanea.

Il manufatto ospitare il pozzo è stato realizzato in muratura con copertura in tegole e coppi; in aderenza al corpo principale è stato posto in opera un altro piccolo locale, adibito allo stoccaggio del gasolio, realizzato senza necessari titoli abilitativi e non oggetto di concessione in sanatoria e pertanto da rimuovere e non oggetto di valutazione.

Il fabbricato adibito a magazzino è composto da una tettoia delimitata su tre lati da muri in blocchi tipo poroton e da un vano con accesso tramite una porta carrabile avvolgibile in metallo; il fabbricato presenta struttura portante in muratura, copertura in lastre in eternit sorrette da travi in legno. Si precisa che lo stesso è stato edificato in aderenza ad un altro corpo di fabbrica, posto sul retro e di altra proprietà.

Trattandosi di fabbricato realizzato senza i necessari titoli abilitativi e non oggetto di concessione in sanatoria si deve ritenere abusivo e pertanto da rimuovere; in considerazione di ciò non si procederà alla sua valutazione.

L'area è interamente recintata tramite rete metallica ed in corrispondenza dell'accesso è presente un cancello in ferro rete; in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che l'intera superficie è in stato di abbandono con sviluppo di vegetazione spontanea, solamente in modeste porzioni è presente fondo con stabilizzato di cava.

(Allegato n. 14 – elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali)

CONFINI DELLA PROPRIETÀ

Il compendio oggetto di stima confina con part. n. 359 catastalmente intestata a [REDACTED], part. n. 221 catastalmente intestata a [REDACTED], part n. 192 catastalmente intestata a [REDACTED], part n. 186 catstalmente intestata a [REDACTED] [REDACTED] part n. 193 catastalmente intestata a [REDACTED] [REDACTED] part n. 97 del foglio 196 catastalmente intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] via pubblica, salvo altri.

DISPONIBILITÀ

Allo stato attuale il compendio immobiliare è nella disponibilità della procedura e della [REDACTED].

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

C.F. del Comune di Gubbio

Foglio 195 - particella 131 - sub 3 – Indirizzo Località Fontanelle snc – Piano T – Cat. C/2
– Classe 1 – Consistenza 150 mq – Superficie totale 163 mq – Rendita € 185,93

Foglio 195 - particella 131 - sub 2 – Indirizzo Località Fontanelle snc – Piano T – Cat. D/7
– Rendita € 1.322,13

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/2

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Il fabbricato censito con il subalterno n. 3 è stato accatastato ma risulta essere stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi, pertanto, come specificato in seguito, dovrà essere rimosso e di conseguenza, a demolizione avvenuta, sarà necessario presentare una variazione catastale volta alla sua soppressione.

C.T. del Comune di Gubbio

Foglio 195 - particella 132 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 1.605 mq
– R.D. € 6,63 – R.A. € 6,63

Foglio 195 - particella 220 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 300 mq –
R.D. € 1,24 – R.A. € 1,24

Foglio 195 - particella 222 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Consistenza 305 mq
– R.D. € 1,26 – R.A. € 1,26

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/2

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

L'area su cui ricadono i fabbricati è così censita:

C.T. del Comune di Gubbio

Foglio 195 - particella 131 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 2.870 mq
(Allegati n. 6 e n. 15 – visure catastali)

FORMALITÀ

Da quanto emerge dalla certificazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] in data 6 maggio 2024 (Allegato n. 7), i beni immobili di cui al presente lotto risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

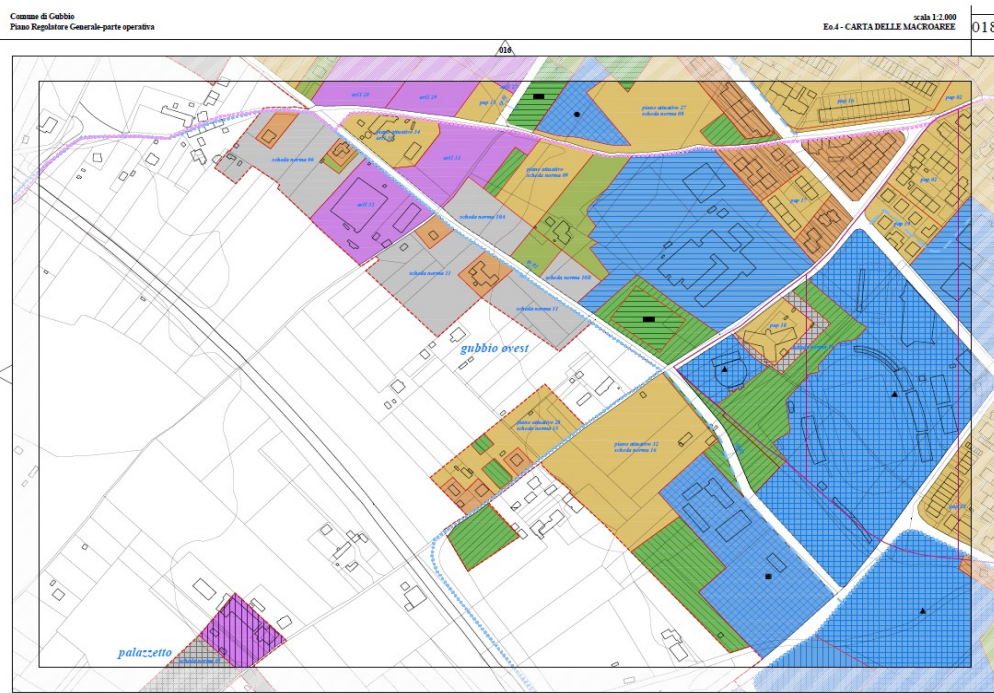
▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 1760 del 17/05/2016: ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] per € 120.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 20/04/2016, rep. n. 2416/2016, gravante i diritti di 1/2 di [REDACTED].
- R.P. n. 2334 del 23/09/2016: ipoteca giudiziale in favore di [REDACTED] per € 300.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 21/06/2016, rep. n. 2458/2016, gravante i diritti di 1/2 di [REDACTED].

▪ TRASCRIZIONI

- R.P. n. 10964 del 24/06/2016: verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia il 10/06/2016. rep. n. 3402/2016 a favore di [REDACTED], nato a Gubbio il 09/02/1964, contro [REDACTED] sui diritti di 1/2 di sua proprietà.
- R.P. n. 10572 del 28/05/2021: sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale Civile di Perugia il 15/02/2017, rep. n. 237/2017, in favore della [REDACTED]

- Ambito della centuriazione romana, Titolo III, Capo I, NTA/PRG parte strutturale art. 83;
- Stanze della piana, Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 168;
- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.



Secondo quanto riportato nella Certificazione Preventiva n. 01/2024 sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Gubbio in data 08/02/2024 (Allegato n. 20) l'area oggetto di stima è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincoli e normative di carattere generale:

- aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 individuate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;

- vincoli di carattere urbanistico:

- vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015;
- classificazione acustica ed al Piano di risanamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447 e l.r. n. 1/2015, Titolo VI, Capo V e r.r. 2/2015, Titolo III);

- vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico:

- alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI;

- vincoli derivanti dal piano territoriale di coordinamento provinciale:

- Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP.

Il PRG parte strutturale, recepisce e disciplina il Sistema Paesaggio al TITOLO III, delle NTA. In particolare le aree oggetto del presente certificato rientrano nella disciplina di cui all'art. 68 e ss., Unità di Paesaggio n. 68,72 "Conca di Gubbio", all'art. 83 "Disciplina della centuriazione romana";

INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA:

le aree sono classificate dal vigente P.R.G. come segue:

- parte come SPAZIO_RURALE

Aree di particolare interesse agricolo, Titolo VII, Capo II, NTA/PRG parte strutturale art. 150;

- parte come CITTA_CONSOLIDATA

Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I, prevalentemente per attività, Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 53, 58, 58bis.

NOTE:

Dalla verifica del PRG parte strutturale, elaborati Es. 5, risulta che parte delle aree oggetto del presente certificato è sottoposta alla seguente disciplina:

- "Disciplina delle stanze della piana" - "SPAZIO RURALE" di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinati art.168 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

Dalla verifica del PRG parte operativa, elaborati allegato B - "Piano di classificazione di zone acustiche", le aree oggetto del presente certificato risultano così classificate:

- Classe III (aree di tipo misto) Titolo VIII, Capo II NTA/PRG parte strutturale artt. 190 e ss.

L'area di cui sopra non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

PROVENIENZA

Sulla base della relazione notarile redatta dal Notaio [REDACTED] (Allegato n. 7), emerge che gli immobili in oggetto sono pervenuti ai [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 01/09/1988 rep. n. 114823/27381, trascritto a Perugia il 29/09/1988 al n. 12239 di formalità. (Allegato n. 21)

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", *per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:*

- *entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;*
- *sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;*
- *le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;*
- *il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;*
- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.*

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale, non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il valore di mercato del bene sarà determinato mediante **stima per confronto diretto**.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia dell'Entrate, riferiti anche a zone in cui sono disponibili rilevazioni per fabbricati analoghi a quello in oggetto (capannone), di seguito riassunti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: GUBBIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO : PIAZZA GRANDE, C.SO G.GARIBALDI, V. DEI CONSOLI, V.XX SETTEMBRE, P.ZZA G.BRUNO, P.ZZA SAN PIETRO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

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	
Laboratori	NORMALE	720	950	L	2,2	3	L

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI: CIPOLLETO, PONTE D'ASSI

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 8

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	175	270	L	0,6	0,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	280	360	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	310	385	L	1	1,3	L

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI: CIPOLLETO, PONTE D'ASSI

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conserva- tivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni indu- striali	NORMALE	175	270	L	0,6	0,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	280	360	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	310	385	L	1	1,3	L

Relativamente ai terreni, si è fatto riferimento anche al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia [REDACTED].

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell’immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d’uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel metro quadrato.

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;

- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, fino ad un massimo di 25 cm.

Si hanno, quindi, le seguenti superfici commerciali dei fabbricati oggetto di stima:

- capannone artigianale mq 308 ca;
- annesso agricolo adibito a pollaio e box di superficie mq 21 ca;
- manufatto ospitante il pozzo mq 6,5 ca;

Si precisa che le superfici adottate per la determinazione del valore sono quelle indicate negli elaborati progettuali allegati alle concessioni in sanatoria, riscontrate anche sulla base delle planimetrie catastali e dalle rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo.

Il manufatto adibito a magazzino e quello adibito a stoccaggio del gasolio, realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie non saranno pertanto oggetto di valutazione, in quanto da rimuovere.

Nelle valutazioni successivamente espresse si è tenuto in debito conto di tutti i costi da sostenere per la demolizione dei fabbricati abusivi, nonché della presenza di lastre in eternit sulla copertura del capannone principale, che dovranno essere bonificate secondo le tecniche rispondenti alla normativa vigente.

ATTRIBUZIONE DEL VALORE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede all'attività di stimatore, si procede alla determinazione del valore.

RIEPILOGO DELLE CONSISTENZE E DEI VALORI:

Capannone

308 mq x 220,00,00 €/mq = 67.760,00 €

Annesso

21 mq x 200,00 €/mq = 4.200,00 €

Pozzo

6,50 mq x 200,00 €/mq = 1.300,00 €

Area pertinenziale esclusiva

4.745 mq x 5,00 €/mq = 23.725,00 €

L'importo di € 96.985,00 rappresenta il valore della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Il valore dei diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti al [REDACTED], è quindi pari ad € 48.492,50.

L'importo arrotondato ad € 48.500,00 (Quarantottomilacinquecento/00 euro), rappresenta il più probabile valore dei diritti spettanti al [REDACTED] pari ad 1/2 della piena proprietà.

N. 21 allegati e documentazione fotografica.

Perugia, 8 maggio 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

